

# **GEMEENTE ZEIST**

## **Nota van Zienswijzen 'Ontwerp wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg'**

Datum : April 2024  
Versie : 02  
Proj.nr. ; 99.471  
Auteurs : *mRO* b.v. / Gemeente Zeist

## INHOUDSOPGAVE

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                             | <b>2</b> |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                   | 2        |
| 1.2      | VOORLIGGEND ONTWERPWIJZIGINGSPLAN .....            | 2        |
| 1.3      | LEESWIJZER.....                                    | 2        |
| <b>2</b> | <b>BEHANDELING ZIENSWIJZEN .....</b>               | <b>3</b> |
| 2.1      | INGEKOMEN ZIENSWIJZE .....                         | 3        |
| 2.2      | BESPREKING ZIENSWIJZE.....                         | 3        |
| <b>3</b> | <b>AANPASSINGEN ONTWERP WIJZIGINGSPLAN .....</b>   | <b>9</b> |
| 3.1      | INLEIDING.....                                     | 9        |
| 3.2      | WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZE..... | 9        |
| 3.3      | AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....                        | 9        |

# **1 INLEIDING**

## **1.1 AANLEIDING**

Het ontwerp wijzigingsplan 'Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg' in de gemeente Zeist (met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPWvliegbasisWG3-OW01) heeft met ingang van vrijdag 29 december 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding tot (wijziging en) aanvulling van het plan. Daarnaast is een enkele ambtshalve wijziging in het plan aangebracht. In deze nota van zienswijzen wordt de binnengekomen zienswijze voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

## **1.2 VOORLIGGEND ONTWERPWIJZIGINGSPLAN**

Het plangebied betreft een deel van de beoogde nieuwe woonwijk aan de rand van de voormalige vliegbasis Soesterberg ten noorden van het woonwagencentrum Beukbergen. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" werd deze woonwijk al voorzien. Vanwege de toenmalige geluidssituatie werd dit deel van de beoogde woonwijk destijds bestemd tot "Groen". Daarbij gaf de gemeenteraad aan het college de bevoegdheid deze bestemming te wijzigen naar "Woongebied" wanneer de geluidssituatie dit toe zou laten. Het college maakt nu gebruik van deze bevoegdheid.

## **1.3 LEESWIJZER**

In hoofdstuk 2 wordt de ingekomen zienswijze besproken. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de doorgevoerde wijzigingen in het wijzigingsplan.

## 2 BEHANDELING ZIENSWIJZEN

### 2.1 INGEKOMEN ZIENSWIJZE

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze, van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., is op 30 januari 2024 ingediend en daarmee binnen de gestelde termijn.

In paragraaf 2.2 wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Ook wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken en in zijn totaliteit beoordeeld.

### 2.2 BESPREKING ZIENSWIJZE

#### 2.2.1 Zienswijze 1 (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)

##### Inhoud zienswijze

Door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ) wordt in de zienswijze eerst stilgestaan bij het planproces. Daarna worden verschillende inhoudelijke aspecten aangehaald. Afgesloten wordt met een conclusie.

##### 1. Planproces

In een uitgebreide uiteenzetting van het planproces wordt door de SMZ verwezen naar de reden en achtergronden van het nieuwe woningbouwplan, mede noodzakelijk geacht om de ontwikkeling van natuur en recreatie op de Vliegbasis te kunnen financieren. Dit ook gezien vanuit het 'Programma Hart van de Heuvelrug', waarvoor in de loop van de tijd diverse samenwerkingsovereenkomsten zijn afgesloten.

Ook worden de hiervoor opgestelde bestemmingsplannen aangehaald, voor zowel het grondgebied van Zeist als dat van Soest, evenals de wijzigingsplannen voor Woongebied 1 en Woongebied 2 op het grondgebied van de gemeente Soest.

Met betrekking tot het voorliggende plan, en dan met name vanwege de verkeersafwikkeling, zijn volgens de SMZ daarbij ook andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de Vliegbasis relevant.

Verder wordt de verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming door de provincie Utrecht aangehaald, waartegen door de SMZ eerst bezwaar en daarna ook beroep is aangetekend, alsook de PFOS-verontreiniging op delen van de Vliegbasis.

##### Beantwoording

*De uitgebreide uiteenzetting van het planproces bevat geen zienswijzen die een reactie behoeven en wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*Wat betreft de verkeersafwikkeling, ook in relatie tot ontwikkelingen in de omgeving, wordt opgemerkt dat een mobiliteitstoets is opgesteld. Deze mobiliteitstoets is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.*

*Op de verleende ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) en de PFOS-verontreiniging wordt hierna ingegaan, onder inhoudelijke aspecten.*

##### 2. Inhoudelijke aspecten

###### 2.1 Algemeen

De SMZ acht de natuurwaarden op de Vliegbasis zodanig hoog dat dit gebied in zijn geheel voor de natuur zou moeten worden bestemd. En hoewel bekend is dat eerdere beroepen tegen het bestemmingsplan voor de Vliegbasis Soesterberg door de Raad van State grotendeels ongegrond zijn verklaard, blijft de SMZ zich onverminderd inzetten om die unieke waarden te kunnen behouden.

Dat met de bouw van de woningen op de Vliegbasis tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte van de gemeente, zoals dat in Hoofdstuk 3.3 van de plantoelichting wordt aangegeven, wordt door de SMZ op geen enkele wijze gedeeld.

Omdat de gemeente Zeist een 'sterfteoverschot' kent, wordt voornamelijk gebouwd vanuit de regionale woningbehoefte. Daarnaast zijn er zowel in de regio, maar zeker ook in Zeist, voldoende locaties beschikbaar waar die woningbouw dan kan plaatsvinden. Ook staat de hoge bouwambitie in geen enkele verhouding tot het verlies aan waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie die daartegen over staat. Tenslotte worden met name woningen in het 'dure segment' gebouwd. Hiervoor is volgens de SMZ de behoefte eveneens onvoldoende is aangetoond. In het kader van het beroep inzake de Ontheffing Wnb Woonwijk Vliegbasis Soesterberg is door de SMZ daar uitvoerig bij stilgestaan, en dan met name op de Tussenuitspraak en de reactie van de provincie Utrecht daarop.

### Beantwoording

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' in 2012 hebben de gemeenteraden van Zeist en Soest een deel van de vliegbasis (waaronder het onderhavige deel) al aangewezen voor woningbouw. Daarbij is rekening gehouden met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Die bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Voor de wijziging is gebruik gemaakt van de onherroepelijke bevoegdheid om de resterende groenstrook om te zetten naar wonen.*

*Er is geen aanleiding om de eerdere besluitvorming terug te draaien. Temeer daar de woningbouw op het gebiedsniveau van de Utrechtse Heuvelrug en het programma Hart van de Heuvelrug is bekeken en mede dient ter financiering van de ontwikkeling van robuuste natuur op de Utrechtse Heuvelrug. De vliegbasis maakt deel uit van meerdere locaties waar een herstructurering van bestaande stedelijke functies is voorzien.*

*Wat betreft de natuurwaarden op de vliegbasis zelf, daarmee wordt zorgvuldig omgesprongen en wordt gehandeld in overeenstemming met de Wnb. Gelet op de gemeentelijke visies en de provinciale omgevingsvisie waarin dit gebied is aangewezen voor woningbouw, is er geen aanleiding om deze afweging opnieuw te maken. In het kader van onderhavig wijzigingsplan is deze afweging dan ook niet aan de orde.*

*Inmiddels heeft de Rechtbank Midden-Nederland op 26 januari 2024 een einduitspraak gedaan, na de tussenuitspraak van 4 augustus 2023, op het beroep van de SMZ tegen de ontheffing Wnb voor het verstoren van diverse beschermde diersoorten voor de ontwikkeling van een woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg (ECLI:NL:RBMNE:2024:315). In de tussenuitspraak oordeelde de rechtbank dat Gedeputeerde Staten van Utrecht (GS) onvoldoende hadden onderbouwd dat er een regionale behoefte is aan woningen in het dure prijssegment of dat woningbouw nodig is om natuurontwikkeling te bekostigen. Hierdoor kon niet worden gezegd dat er een groot openbaar belang is om vier vleermuissoorten te verstoren. De rechtbank stelde GS in de gelegenheid om dit motiveringsgebrek te herstellen, door alsnog inzichtelijk te maken dat de behoefte aan woningbouw een groot openbaar belang is en dat er gelet op dat belang geen geschikte alternatieven zijn.*

*Hierop is door de Stec Groep een onderzoeksrapport opgesteld, 'Woningmarktonderzoek Vliegbasis Soesterberg' (d.d. 31 oktober 2023) genaamd. Uit dit onderzoek volgt dat de marktregio voor de woningbouw op de vliegbasis wordt gevormd door de gemeenten Zeist, Soest en Utrecht en dat het plan kan bijdragen aan de urgente kwantitatieve woningbehoefte in deze regio. Ook de kwalitatieve behoefte naar dure woningen is in dit onderzoek beschreven.*

*Met inachtneming van de reactie van de SMZ op het onderzoeksrapport, concludeert de rechtbank dat GS met het woningmarktonderzoek alsnog voldoende hebben onderbouwd dat er behoefte is aan het type woningen waarin het plan zal voorzien. Het motiveringsgebrek is daarmee hersteld. Ook de resterende beroepsgrond slaagt niet. Dit betekent dat de toestemming voor het verstoren van de beschermde diersoorten voor de woonwijk op de vliegbasis Soesterberg blijft gelden en dat de verstorende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en voorschriften die in de ontheffing gesteld zijn.*

*Uit het voorgaande blijkt dat met het plan, in tegenstelling tot hetgeen de SMZ beweert, wel degelijk tegemoetgekomen wordt aan de woningbehoefte. Met het nieuwe*

*woningmarktonderzoek is actueel en specifiek onderzoek gedaan naar de behoefte aan de geplande woningbouw op de vliegbasis Soesterberg. Om deze reden zal paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting worden aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het 'Woningmarktonderzoek Vliegbasis Soesterberg'.*

## 2.2 Specifieke aspecten

### 2.2.1 Toets aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

#### Pre Zero

Teneinde de geluidsbelasting van het bedrijf Pre Zero terug te brengen tot een aanvaardbaar geluidsniveau wordt op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken door LBP-Sight voorgesteld om tussen het bedrijf en de beoogde toekomstige woonwijk van de Vliegbasis een geluidsschermbaan aan te brengen. Indien alsnog de aanvaardbaar geachte geluidsnormen worden overschreden, in dit geval een grenswaarde van 50 dB(A), dan dienen op bepaalde bouwhoogten dove gevels aan de woningen aangebracht te worden. Dit is met een voorwaardelijke verplichting in het plan doorvertaald.

De SMZ stelt de vraag waarom de grenswaarde van 50 dB(A) wordt aangehouden, en juist voor de Vliegbasis niet van de hogere ambitiekwaliteit van 45 dB(A).

Ook vraagt de SMZ zich af waarom voor het aanhouden van bepaalde afstanden tot bepaalde bedrijven van het gebiedstype 'Gemengd gebied' uit de VNG-brochure: 'Bedrijven en milieuzonering' wordt uitgegaan. Te meer omdat de Vliegbasis op dit moment nog in zijn geheel een waardevol natuurgebied is en omdat juist ter hoogte van Soesterberg-Noord in het kader van het: 'Masterplan Soesterberg' vele van de er voorkomende bedrijven zullen worden getransformeerd naar woningen.

Hoewel van de akoestische onderzoeken met betrekking tot Pre Zero een samenvatting in de plantoelichting is gegeven, heeft de SMZ deze onderzoeken niet als bijlage bij het plan kunnen ontdekken. Daardoor kon de SMZ ook niet toetsen of aan de in de wijzigingsbevoegdheid gegeven voorwaarde kan worden voldaan.

#### Beantwoording

*Er wordt getoetst aan de grenswaarde van 50 dB(A) omdat dit deel van het woongebied, de rand van de nieuwe woonwijk, binnen het directe invloedsgebied van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord ligt. Om diezelfde reden wordt ook van het gebiedstype 'Gemengd gebied' uit de VNG-brochure uitgegaan. Dat daar op termijn een transformatie van bedrijven naar woningen wordt voorzien, doet daar niets aan af. Daar kan immers nu niet alvast op voorgesorteerd worden, zolang de bedrijven nog op het bedrijventerrein gevestigd zijn. Met een 50 dB(A) geluidsbelasting wordt bovendien nog steeds voldaan aan de basiskwaliteit voor wat betreft geluid in een groenstedelijk woonmilieu.*

*De rapportage van het akoestisch onderzoek is abusievelijk niet bij de toelichting gevoegd, terwijl daar wel melding van wordt gemaakt. Om de SMZ in de gelegenheid te stellen om inhoudelijk te kunnen reageren, is het desbetreffende onderzoek (LBP|Sight, 'Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai' / kenmerk: R057161ad.17HEMO2.go, d.d. 11 juni 2018) op 10 april 2024 alsnog naar de SMZ toegezonden met de mogelijkheid om binnen 14 dagen een reactie te geven op deze akoestische rapportage.*

*In dit kader heeft de SMZ op 17 april 2024 schriftelijk gereageerd en aangegeven dat het rapport verder geen aanleiding geeft nog een aanvullende reactie te geven. Volledigheidshalve wordt het betreffende onderzoek van LBP|Sight wel als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.*

#### Stemerdingweg 25-27-29

Uit het akoestisch onderzoek door LBP-Sight voor de bedrijven op de locatie Stemerdingweg 25-27-29 blijkt inderdaad dat indien een geluidsschermbaan t.b.v. reductie van geluidsbelasting van Pre Zero wordt aangelegd, dat dan tevens leidt tot een aanvaardbare geluidsbelasting voor de woningen in wijzigingsgebied 3. Tenminste, als 50 dB(A) als grenswaarde wordt aangehouden.

### Beantwoording

*Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## 2.2.2 Omgevings- en milieuaspecten

### Ecologie

Verwezen wordt naar de Ontheffing Wnb, het beroep van de SMZ daartegen en de Tussenuitspraak van de rechtbank op 4 augustus 2023. Vervolgens wordt het rapport van de Stec-groep aangehaald evenals de uitvoerige reactie van de SMZ daarop.

Ook vraagt de SMZ zich af waarom de ruimtelijke voorwaarden uit het Activiteitenplan en het Ecologisch Werkprotocol niet aan de betreffende woningbouwontwikkeling ten grondslag zijn gelegd, om zo ook in planologisch-juridische zin een bepaalde rechtszekerheid te geven. In de procedure van wijzigingsgebied 1 is dit ook aangegeven. Daarop is destijds geantwoord dat dit reeds via de door de provincie verleende Ontheffing in voldoende mate zou zijn gewaarborgd, maar anderzijds wordt op basis van een vergelijkbare zienswijze vanuit de NMU toch aangegeven dat daarvoor in de Toelichting een aanvullende passage zal worden opgenomen.

Hoe dat ook zij, door de betreffende mitigerende en compenserende maatregelen tevens in de betreffende wijzigingsplannen ook in planologisch-juridische zin te verankeren, worden deze volgens de SMZ toch ook in die zin meteen geborgd.

### Beantwoording

*Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording onder het punt 2.1 'Algemeen', heeft de Rechtbank Midden-Nederland op 26 januari 2024 een einduitspraak gedaan op de ontheffing Wnb voor het verstoren van diverse beschermde diersoorten voor de ontwikkeling van een woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg (ECLI:NL:RBMNE:2024:315).*

*Met inachtneming van de reactie van de SMZ op het onderzoeksrapport van de Stec-groep, concludeert de rechtbank dat GS met het woningmarktonderzoek alsnog voldoende hebben onderbouwd dat er behoefte is aan het type woningen waarin het plan zal voorzien. Het motiveringsgebrek is daarmee hersteld. Ook de resterende beroepsgrond slaagt niet. Dit betekent dat de eerder door GS verleende Ontheffing Wnb blijft gelden.*

*Verder zijn de voorwaarden uit het activiteitenplan en het daaruit volgende ecologisch werkprotocol, ongeacht wat er in het wijzigingsplan bepaald is, sowieso van toepassing op de beoogde woningbouwontwikkeling. De Wet natuurbescherming, en een op grond daarvan verleende ontheffing, gelden namelijk rechtstreeks. Het activiteitenplan en ecologisch werkprotocol maken deel uit van de ontheffing en gelden dus ook rechtstreeks. Dit betekent dat deze bij de uitvoering van de plannen in acht moeten worden genomen en er diverse mitigerende en compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Tegen het niet nakomen van de gestelde voorwaarden en voorschriften uit het activiteitenplan en ecologisch werkprotocol kan worden opgetreden (of door de SMZ om handhaving worden gevraagd). Het opnemen van bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting om de voorwaarden ook in planologisch-juridische zin te verankeren, is daarmee niet nodig noch zinvol.*

*Wel kan dit in de plantoelichting nog worden verduidelijkt. De plantoelichting in paragraaf 6.2 wordt hierop aangevuld. Benadrukt wordt dat er bij de uitvoering van het woningbouwplan voorwaarden en voorschriften uit het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol gelden. Daarbij wordt een aanvullende beschrijving van enkele ruimtelijke maatregelen opgenomen die nodig zijn om natuur op de vliegbasis te beschermen. Het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol worden ook onder de aandacht gebracht van de toekomstige ontwikkelaar.*

### Duurzaamheid

De SMZ vraagt zich af waarom er in de plantoelichting geen aandacht wordt besteed aan het 'Convenant Duurzame Woningbouw'. Naar oordeel van de SMZ zou de gemeente met betrekking tot natuurinclusieve woningbouw op de Vliegbasis voor de categorie 'goud' moeten gaan.

### Beantwoording

*De gemeente Zeist heeft inderdaad het ‘Convenant Duurzame Woningbouw’ ondertekend. Dit convenant is op initiatief van de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons). De gemeente Zeist gaat voor het hoogste ambitieniveau van het Convenant, namelijk goud. De plantoelichting in paragraaf 6.1.1 ‘gemeentelijk beleid’ wordt hierop aangevuld. Ook dit aspect wordt onder de aandacht gebracht van de toekomstige ontwikkelaar.*

### Bodem

Geconstateerd is dat er ter plaatse van de Vliegbasis een ernstige vorm van bodemverontreiniging (met PFOS) aanwezig is. Hoewel uit onderzoek (Aveco de Bondt, 2019) blijkt dat deze bodemverontreiniging met name ter plaatse van 'woongebied / wijzigingsgebied 2' zou voorkomen, is het voor de SMZ niet geheel duidelijk of ook voor 'Woongebied 3' nog een ernstige vorm van bodemverontreiniging voorkomt. Te meer omdat is aangegeven dat met name in het gebied rondom de voormalige verkeerstoren nog een nader onderzoek nodig is.

Uit de rapportage van het nader onderzoek (Geofoxx, 2021) kan de SMZ niet afleiden of daarbij ook een nader bodemonderzoek naar de mogelijke bodemverontreiniging bij de Verkeerstoren heeft plaatsgevonden. De conclusie in de plantoelichting dat het gehele woongebied nu reeds geschikt zou zijn voor woningbouw is dan ook niet duidelijk.

Duidelijk is evenwel dat er een bodemsanering uitgevoerd moet worden, die nog tot 2026 zal duren. De SMZ vraagt zich in dat kader af waarom het voorliggende wijzigingsplan dan nu al ter inzage is gelegd.

Verder is het de SMZ niet duidelijk wat de beoogde sanering voor de aanwezige beschermde soorten betekent. Naar verluidt zullen toch grote delen van het gebied waar de verontreinigingen zijn geconstateerd, deels (moeten) worden afgegraven. Gevraagd wordt hoe zich dat laat verenigen met het Activiteitenplan en het Ecologische Werkprotocol.

### Beantwoording

*Zoals in paragraaf 6.7 van de plantoelichting is aangegeven, is een nader bodemonderzoek naar PFAS uitgevoerd voor de beoogde woongebieden op de vliegbasis door Geofoxx. De gronden nabij de verkeerstoren in wijzigingsgebied 3 zijn daarbij ook onderzocht.*

*Uit dit nader onderzoek blijkt inderdaad dat in wijzigingsgebied 2 een ernstige vorm van bodemverontreiniging voorkomt. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld.*

*Maar dat is niet voor wijzigingsgebied 3 het geval. Voor wijzigingsgebied 3 geldt in het algemeen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik.*

*Anders dan de SMZ in haar zienswijze aangeeft, wordt in de plantoelichting ook niet geconcludeerd dat het gehele woongebied nu reeds geschikt zou zijn voor woningbouw. In de plantoelichting wordt juist geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan voor wijzigingsgebied 3.*

*Zoals hiervoor benoemd, heeft de noodzakelijke bodemsanering juist betrekking op gronden in wijzigingsgebied 2, en niet op gronden binnen het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan (wijzigingsgebied 3). De bodemsanering heeft daarmee sowieso geen effect op deze planprocedure. De opmerkingen van de SMZ over bodemsanering in relatie tot de ter inzagelegging van het voorliggende wijzigingsplan en beschermde soorten zijn dan ook niet relevant in het kader van deze planprocedure.*

### Verkeer / geluid

Door de SMZ wordt de bij de plantoelichting toegevoegde Mobiliteitstoets aangehaald. Daaruit komt naar voren dat de toekomstige verkeersgeneratie van alle daarbij betrokken woningbouwplannen, waaronder die van de Vliegbasis, goed verwerkt kan worden door de relevante wegen.

Ook zou dan nog steeds aan de normen voor het wegverkeerslawaai kunnen worden voldaan.



### Beantwoording

*Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### 2.2.3 Planregels en verbeelding

De SMZ vindt het goed dat er in de regels van het voorliggende plan diverse 'voorwaardelijke verplichtingen' zijn opgenomen, om te borgen dat met betrekking tot de nog op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord voorkomende bedrijven aan de voorwaarden kan worden voldaan.

Wel blijft het de vraag waarom de gemeente Zeist niet uitgaat van een ambitieniveau van 45 dB(A) in plaats van de gehanteerde grenswaarde van 50 dB(A).

Volgens de SMZ zou ook alvast rekening gehouden moeten worden met de diverse mitigerende en compenserende maatregelen zoals die in het Activiteitenplan en het Ecologische Werkprotocol zijn opgenomen.

### Beantwoording

*Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording onder het punt 2.1.1 (PreZero), wordt getoetst aan de grenswaarde van 50 dB(A), omdat dit deel van het woongebied, de rand van de nieuwe woonwijk, binnen het directe invloedsgebied van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord ligt. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.1; PreZero. Voor wat betreft de diverse mitigerende en compenserende maatregelen uit het Activiteitenplan en het Ecologische Werkprotocol wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.2; Ecologie.*

#### 3. Conclusie

Hoewel in het wijzigingsplan wordt aangegeven dat wordt voldaan aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan, evenals aan andere relevante (beleids)kaders, is de SMZ van mening dat daarbij kritische kanttekeningen kunnen worden geplaatst.

Meer in het algemeen blijft de SMZ van mening dat, gezien de met de beoogde nieuwe woonwijk in het geding zijnde hoge natuurwaarden op de Vliegbasis, daarvan alsnog zou moeten worden afgezien. Dus inclusief de voorliggende wijzigingsbevoegdheid. Ook omdat er wel degelijk goede alternatieven zijn voor woningbouw, namelijk op het Kamp van Zeist.

### Beantwoording

*De gemeente is en blijft van mening dat aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan, evenals aan andere relevante (beleids)kaders, wordt voldaan.*

*Nogmaals wordt benadrukt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' in 2012 de gemeenteraden van Zeist en Soest een deel van de vliegbasis (waaronder het onderhavige deel) al hebben aangewezen voor woningbouw en dat daarbij rekening is gehouden met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Die bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Voor de wijziging is gebruik gemaakt van de onherroepelijke bevoegdheid om de resterende groenstrook om te zetten naar wonen. In hetgeen de SMZ heeft aangevoerd wordt geen aanleiding gezien om de eerdere besluitvorming terug te draaien.*

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan, in die zin dat de plantoelichting in paragraaf 3.3.1, 6.1.1 en 6.2 wordt aangevuld en verduidelijkt.

### **3 AANPASSINGEN ONTWERP WIJZIGINGSPLAN**

#### **3.1 INLEIDING**

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpwijzigingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook is een enkele ambtshalve wijziging doorgevoerd. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen, met uitzondering van kleine tekstuele en redactionele aanpassingen die verder geen inhoudelijke gevolgen hebben voor het plan.

#### **3.2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZE**

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het ontwerpwijzigingsplan op enkele onderdelen gewijzigd.

1. Paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting wordt aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het 'Woningmarktonderzoek Vliegbasis Soesterberg' (Stec Groep, 2023);
2. Paragraaf 6.1.1 van de plantoelichting wordt aangevuld met het 'Convenant Duurzame Woningbouw'.
3. Paragraaf 6.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met een beschrijving van enkele ruimtelijke maatregelen die nodig zijn om natuur op de vliegbasis te beschermen, waarbij wel benadrukt wordt dat er bij de uitvoering van het woningbouwplan voorwaarden en voorschriften uit de verleende ontheffing Wnb en het daarbij behorende activiteitenplan en ecologisch werkprotocol gelden.
4. Het akoestisch onderzoek m.b.t. het bedrijf PreZero, 'Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai' (LBP|Sight, 11 juni 2018), wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

#### **3.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Ambtshalve is het ontwerpwijzigingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. Er heeft een actualisatie van het stikstofdepositieonderzoek (met AERIUS-berekeningen) plaatsgevonden. Paragraaf 6.3 van de plantoelichting wordt hierop aangepast en de rapportage van het geactualiseerde onderzoek (EcoGroen, 2023) wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
2. In de regels ontbreekt abusievelijk een van toepassing verklaring van de algemene regels van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' (het Moederplan). Hierop is een artikel 5 'Van overeenkomstige toepassing verklaring' toegevoegd, luidende:  
*"Op dit wijzigingsplan zijn verder de algemene regels in de artikelen 12 tot en met 17 van het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg (het Moederplan) van overeenkomstige toepassing."*

De daaropvolgende artikelen zijn vervolgens vernummerd.