

TOELICHTING

VAN HET

WIJZIGINGSPLAN

WOONGEBIED 3 VLIIEGBASIS

SOESTERBERG

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.471

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPWvliegbasisWG3-VS01

Datum : juni 2024

Versie : 9

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 4 juni 2024

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	INLEIDING.....	9
2.2	SOESTERBERG.....	9
2.3	VLIEGBASIS.....	10
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	HART VOOR DE HEUVELRUG	17
3.3	WONINGBEHOEFTE.....	18
3.4	ARCHEOLOGIE-/MONUMENTENBELEID	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	INLEIDING.....	21
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	21
4.3	Globale eindbestemming	21
4.4	STEDENBOUWKUNDIGE EN BEELDKWALITEIT	22
4.5	VERKEERSSTRUCTUUR	23
5	WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	25
5.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	25
5.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	25
5.3	TOETSING AAN GELUIDNORMEN INDUSTRIELAWAAI.....	27
6	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	35
6.1	INLEIDING.....	35
6.2	ECOLOGIE.....	35
6.3	STIKSTOFDEPOSITIE	36
6.4	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	37
6.5	ARCHEOLOGIE	38
6.6	DUURZAAMHEID	39
6.7	BODEM	42
6.8	MILIEUZONERING	44
6.9	GELUID	44
6.10	LUCHTKWALITEIT	45
6.11	EXTERNE VEILIGHEID	46
6.12	WATER	49
6.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
7	JURIDISCHE TOELICHTING.....	52
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
9.1	OVERLEG CONFORM ARTIKEL 3.1.1 BRO	54

9.2	DIGITAAL WEBINAR WONINGBOUWPROJECTEN ROND VliegBASIS SOESTERBERG	54
9.3	VERDERE PROCEDURE	54

Bijlagen bij toelichting:

1. Royal HaskoningDHV, *Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg*, 7 december 2021;
2. LBP|Sight, *Akoestisch onderzoek Stemerdingweg 25, 27 en 29, 30 mei 2022*;
3. LBP|Sight, *Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai*, 11 juni 2018;
4. Besluit GS van Utrecht, *Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0710)*, 4 maart 2021;
5. EcoGroen, *Stikstofberekening Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsplan 3 (actualisatie 2023)*, 7 juli 2023;
6. ECG, *Proces-Verbaal van Oplevering*, 9 april 2021;
7. ECG, *Tekening Resultaat opsporingswerkzaamheden*, 21 maart 2022;
8. BAAC archeologie en bouwhistorie, *Tweede memo archeologie Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsgebieden 2 en 3*, 26 oktober 2021;
9. Geofoxx, *Verkennd- en nader bodemonderzoek, Vliegbasis Soesterberg*, 30 januari 2009;
10. Aveco de Bondt, *Bodemonderzoek, Vliegbasis Soesterberg*, 27 februari 2019;
11. Geofoxx, *Rapportage nader onderzoek-2 bodemverontreiniging met PFAS (grond en grondwater) (periode nov 2019 – febr 2021)*, 11 mei 2021;
12. mRO, *Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling*, december 2023;
13. *Nota van Zienswijzen*, april 2024.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

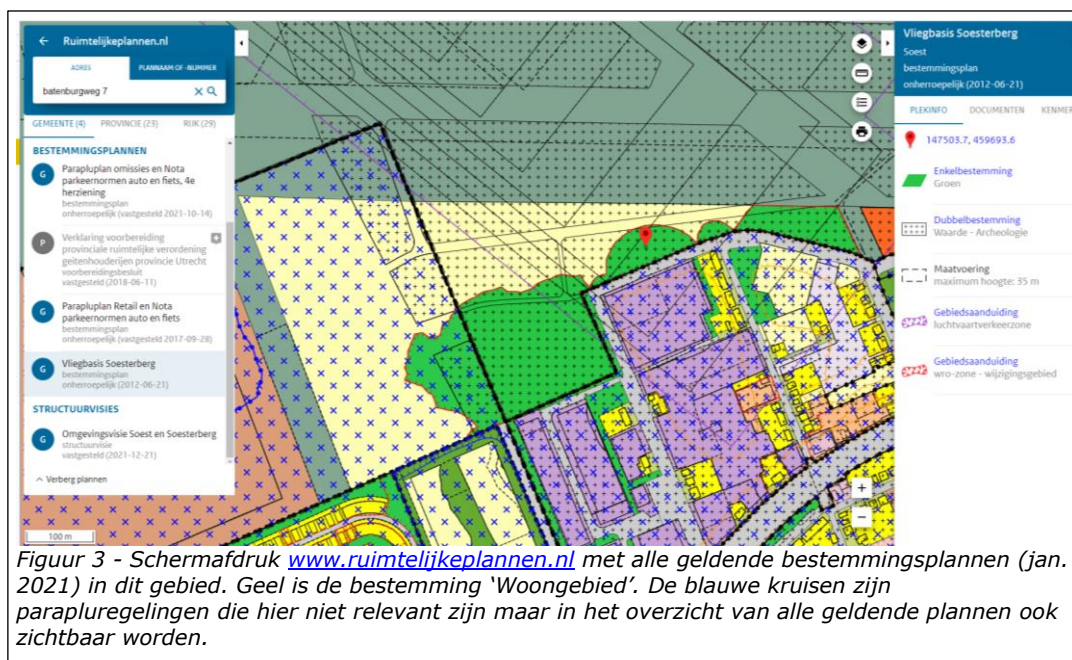
De Provincie Utrecht is in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist en de gemeente Soest bezig om de voormalige Vliegbasis Soesterberg te transformeren naar een natuur-, recreatie- en woongebied. Daarvoor heeft de Provincie in 2004 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de beide gemeenten en is het terrein in 2009 door de Provincie aangekocht. De samenwerking tussen Provincie en gemeenten is in 2009 en 2015 herbevestigd.

Op de locatie waar het nieuwe woongebied is beoogd, geldt sinds 2012 in zowel de gemeente Zeist als de gemeente Soest een onherroepelijk bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Daarin heeft het grootste gedeelte van het nieuwe woongebied al een woonbestemming gekregen. Langs de rand met het aangrenzende bedrijventerrein Soesterberg Noord kon echter nog geen woonbestemming worden toegekend vanwege het geluid afkomstig van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten. Het "geluid-belaste-gedeelte" van het nieuwe woongebied kreeg daarom de bestemming 'Groen'. Om het beoogde woongebied te kunnen realiseren moet deze groenbestemming eerst worden omgezet naar een woonbestemming.

Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten van Elma en Hypsos langs de Batenburgweg beëindigd en kan met de bouw van een geluidscherm worden voorkomen dat de nieuwe woningen op de vliegbasis hinder ondervinden van het geluid van het papierverwerkingsbedrijf PreZero. Ook de overige bedrijven langs de Stemerdingweg en de Batenburgweg vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woonwijk. Dat betekent dat er geen milieubelemmeringen meer in de weg staan aan de bouw van nieuwe woningen op de vliegbasis. Zie hierover hoofdstuk 5.2 van deze toelichting.

Om de groenbestemming te kunnen omzetten naar een woonbestemming is in het geldende bestemmingsplan voor de Vliegbasis Soesterberg al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid kan het College van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor de vliegbasis wijzigen en de bestemming 'Groen' langs de rand van het bedrijventerrein wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. Zie de groenbestemming met 'wro-zone – wijzigingsgebied' in de schermafdruck hierna.

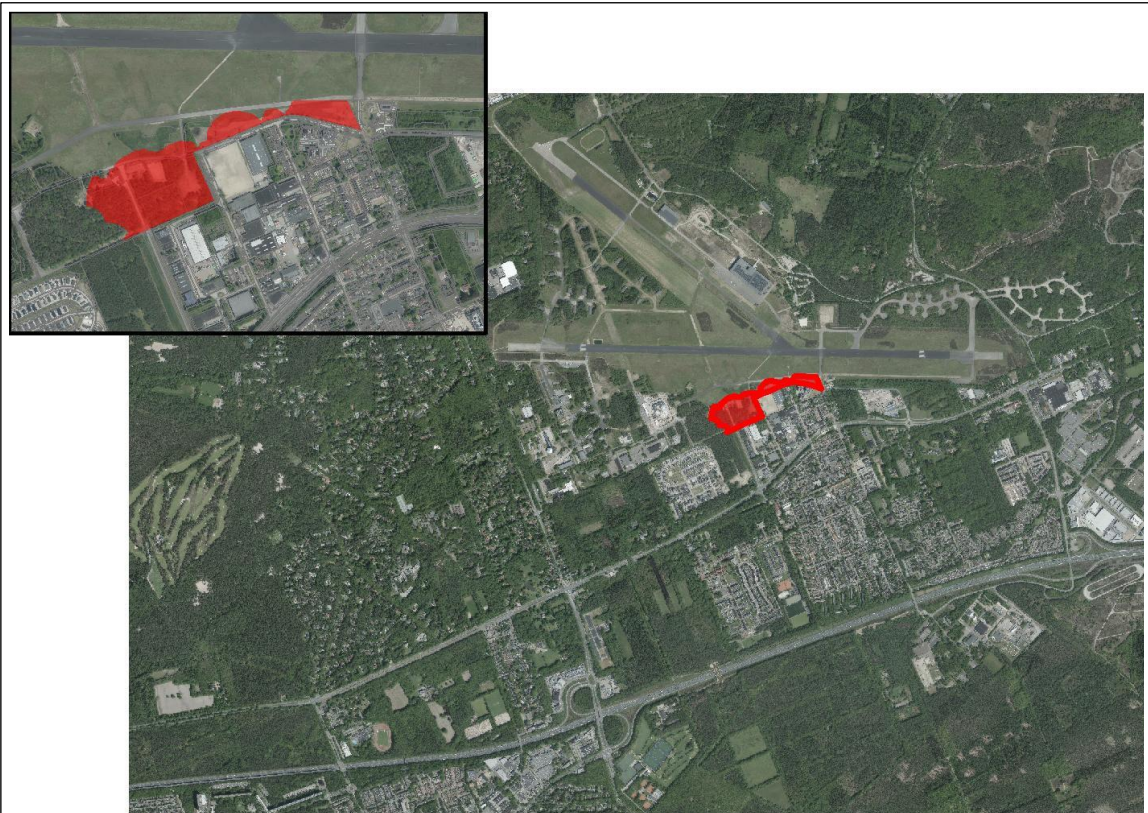
Het nieuwe woongebied op de vliegbasis is veel groter dan alleen de wijzigingsgebieden (zie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hieronder). Het woongebied op ruimere afstand van het bedrijventerrein Soesterberg Noord heeft namelijk al een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. Binnen deze geldende bestemming 'Woongebied' kunnen al woningen worden ontwikkeld. Daarom zijn ze niet opgenomen in dit wijzigingsplan. Ondanks dat het wijzigingsplan is opgesplitst in drie plannen, zijn ze nauw met elkaar verbonden. Uiteindelijk, na het onherroepelijk worden van alle wijzigingsplannen, ontstaat er één woongebied met dezelfde bestemming 'Woongebied'.



1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied (wijzigingsgebied 3) is gelegen op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg, even ten noorden van de toekomstige woonwijk Sortie 16 (naast het woonwagencentrum Beukbergen) en het bedrijventerrein Soesterberg Noord.

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de grenzen van het oostelijke gedeelte van de 'wro-zone – wijzigingsgebied' uit het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg van de gemeente Zeist. Het plangebied wordt begrensd door de gronden van de beoogde nieuwe woonwijk Sortie 16 in het zuiden en de gronden met de bestemming 'Woongebied' op het terrein van de voormalige vliegbasis aan de noord- en westzijde en het wijzigingsgebied op gronden van de gemeente Soest aan de oostzijde.



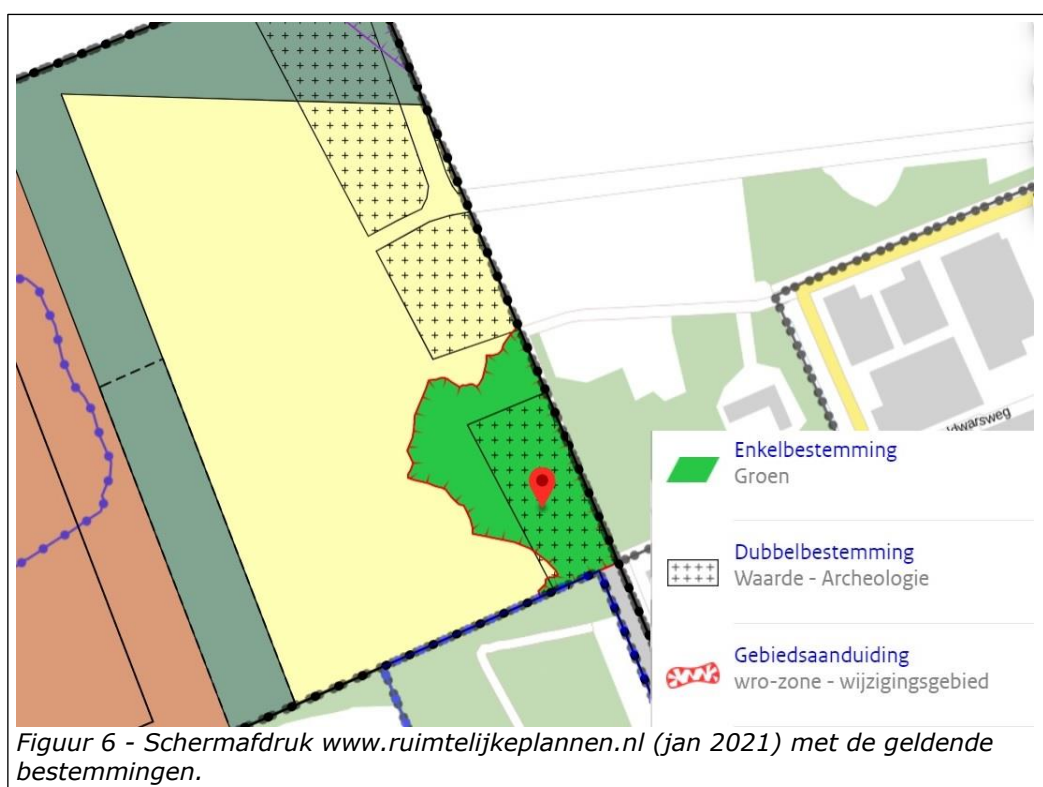
Figuur 4 – Ligging van de 3 wijzigingsgebieden (met rode begrenzing)



Figuur 5 - Begrenzing plangebied = begrenzing wijzigingsgebied 3

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden voor de nieuwe woongebieden op de Vliegbasis Soesterberg maken deel uit van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld. In dat geldende bestemmingsplan zijn de gronden aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Volgens artikel 3.3 van de regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' waarbij de bepalingen gelden zoals opgenomen in artikel 8. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt.



Figuur 6 - Schermafbeelding www.ruimtelijkeplannen.nl (jan 2021) met de geldende bestemmingen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan wordt gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de randvoorwaarden voor wijziging in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op verschillende omgevings- en milieuaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Ten slotte komt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een beeld van alle voor dit plan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Deze is daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, groenstructuur en verkeersstructuur.

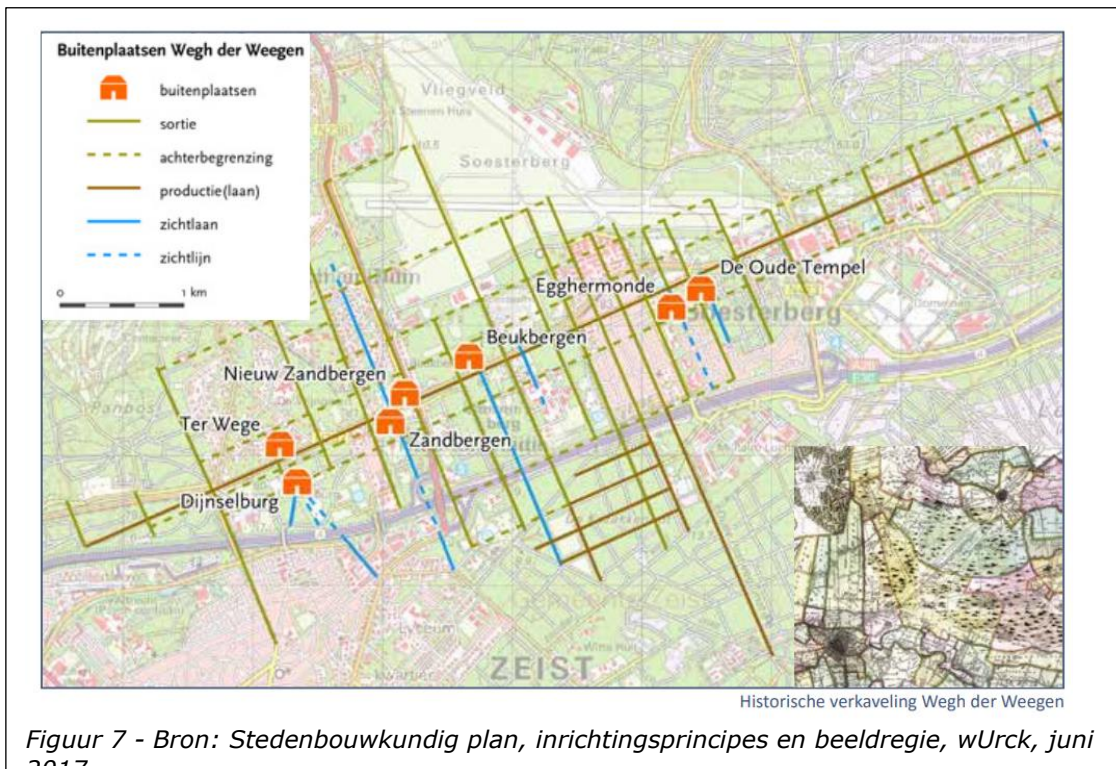
2.2 Soesterberg

Soesterberg is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Dit landschap werd tot in de 16e eeuw door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden gekenmerkt. Ten tijde van de Gouden Eeuw werden door welgestelden uit de stad landgoederen en buitenplaatsen aangelegd. Na 1850 werd de bebossing op grote schaal doorgezet, wat leidde tot het vestigen van diverse instellingen in de bosgebieden. Kenmerkend zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken.

Soesterberg is ontstaan rond de kruising van de Veldmaarschalk Montgomeryweg met de Amersfoortsestraat. In de loop der jaren is de ruimtelijke opbouw van Soesterberg sterk veranderd. Soesterberg ligt nu ingeklemd tussen de voormalige vliegbasis en de rijksweg A28. Tot de verdiepingen van de N237 in medio 2016 was het gebied hiertussen doorsneden door de Amersfoortsestraat. De slinger van de Amersfoortsestraat vormde binnen het orthogonale verkavelingspatroon een vreemd element die de noordrand van Soesterberg afsneed van de rest.

Met name door de komst van de militaire basis in de 20ste eeuw is Soesterberg flink gegroeid. Het landschap wordt gekenmerkt door bos, voornamelijk naaldbos of gecombineerd naald- en loofbos. Door het gebied lopen diverse oude stijlvolle lanen, waarvan de Amersfoortsestraat hiervan een voorbeeld is. Aan weerszijden van de Amersfoortsestraat ligt grotendeels een langgerekte blokverkavelde strook. Deze historische blokverkaveling is al eeuwen een structuurdrager voor de regio van Zeist tot Amersfoort. Ook in Soesterberg is deze structuur sterk ordenend en goed afleesbaar in de regelmatige opeenvolging van de lange lanen dwars op de Amersfoortseweg: de sorties. Deze sorties zijn nog goed op de kaart te zien. Zie hierna de figuur met de oorspronkelijke verkaveling langs de oorspronkelijke Wegh der Weegen (Amersfoortsestraat).

Ter plaatse van Soesterberg zijn deze percelen en verkaveling niet meer zichtbaar doordat hier de weg is verlegd. Wel is de maatvoering nog herkenbaar in de verkaveling. Door de omlegging van de Amersfoortseweg in de jaren '70 is ook het oorspronkelijke laankarakter van deze weg hier niet meer zichtbaar.



2.3 Vliegbasis

2.3.1 Cultuurhistorie

In 1910 werd een heideveld nabij Soesterberg ingericht als vliegveld door een aantal autohandelaren uit Den Haag. Dit terrein had een oppervlakte van circa 300 hectare en werd voor een periode van vijf jaar gehuurd. Naast vliegdemonstraties was het de bedoeling ook vliegtuigen te gaan maken en hiervoor werden een aantal vliegtuigloodsen en een constructiewerkplaats gebouwd. Om het vliegveld beter bereikbaar te maken, werd in mei 1911 ook een tramlijn vanaf station Den Dolder aangelegd.

In 1913 werd het terrein door de Nederlandse Staat aangekocht als vestigingsplaats voor de nieuw opgerichte luchtvaartafdeling binnen het Nederlandse leger (de voorloper van de Koninklijke Luchtmacht). Daarmee werd het terrein militair gebied en kwam er een hek om het terrein en wegen die voor het publiek werden afgesloten. Er werden nieuwe gebouwen en hangars gebouwd en de machines in de werkplaats werden vernieuwd. Verder kwam er een meteorologische en vlieg-medische dienst, een fotografie-afdeling en een radiomast voor de radiotelegrafiedienst. Aan het eind van de Eerste Wereldoorlog was het een volwaardig militair vliegveld.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de basis gelijk in 1940 gebombardeerd. Na de inname van Nederland hebben de Duitsers het vliegveld hersteld en bouwden ze het uit tot een groot complex met drie startbanen, rolbanen en uitgestrekte verspreide opstelplaatsen (Luftparken) voor vliegtuigen (tot aan Amersfoort toe) en veel nog bestaande kampementen in de omgeving. De vliegbasis nam immers een strategische plek in bij de 'slag om Engeland'.

In de oorlogsjaren waren tussen de 3.000 en 5.000 Duitse militairen gelegerd op de basis.

Voor de slag om Engeland waren op Soesterberg vooral zware vliegtuigen gestationeerd. De nog bestaande commandobunker vormde een cruciale schakel in de Duitse commandovoering op de basis; onder deze bunker bevindt zich een onderaardse gang van circa 100 meter lang. De Duitsers bouwden ook een verkeerstoren, maar deze bestaat niet meer. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog is de vliegbasis geheel verwoest.

De huidige verkeerstoren werd na de oorlog in 1952 gebouwd, toen de eerste straaljagers vanaf Soesterberg vlogen. In 1951 was Soesterberg weer herbouwd en operationeel. De koepel en de omloop zijn in 1981 aangebracht. De toren is tot de sluiting van de basis in gebruik geweest en tot 2008 bemand geweest. De toren staat aan de zuidzijde van de startbaan zodat de verkeersleiders niet tegen de zon in zouden kijken.

De Vliegbasis Soesterberg was sinds 1995 thuisbasis voor de Tactische Helikopter Groep (THG). De THG ondersteunde de Luchtmobiele Brigades van de Koninklijke Landmacht. Van 1954 tot medio 1994 werd de basis, in het Engels genaamd 'Camp New Amsterdam', mede gebruikt door het USAF 32 Tactical Fighter Sqn (TFS). Voor het USAF squadron werden shelters op de basis gebouwd. De eersten in 1969 voor de F-4 Phantoms. In 1978 kwamen de F-15 Eagles en werden er in het middengebied 17 nieuwe shelters van gewapend beton gebouwd. Ze liggen verspreid ter voorkoming dat ze in één luchtaanval vernietigd zouden kunnen worden. Na het vertrek van de Amerikanen in 1994 staan veel shelters leeg. Enkele zijn opslagruimte en in één huist een schaapskudde, in een andere vleermuizen.

In 2008 werd de basis opgeheven.



Figuur 8 - Eén van de voormalige hangars (bron: Wikipedia)

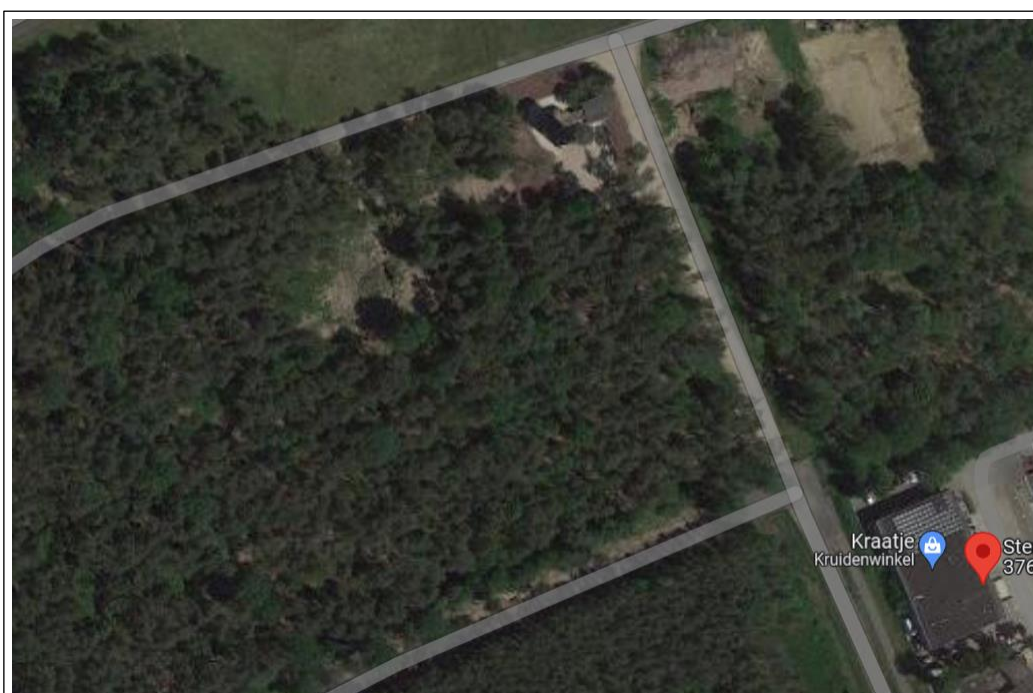
2.3.2 Stedenbouw en landschap

Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis, waar dit wijzigingsgebied deel van uitmaakt, sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Soesterberg Noord. De stedenbouwkundig en landschappelijk structuur van dit gebied hangen nauw samen met de historische blokverkaveling in sorties, zoals in paragraaf 2.2 van deze toelichting beschreven (lanen haaks op de Amersfoortseweg), die al eeuwen een structuurdrager is voor deze regio van Zeist tot Amersfoort.

Ook wijzigingsgebied 3 sluit aan op deze cultuurhistorische sorties. Met de westelijke ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk op de vliegbasis, wordt de sortie langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord weer nieuw leven in geblazen. Deze ontsluitingsweg vormt straks ook de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Sortie 16. In het plan voor Sortie 16 krijgt deze ontsluitingsweg een robuuste laanstructuur om de structuur met sorties weer te herstellen.

2.3.3 Groenstructuur wijzigingsgebied 3

De groenstructuur in wijzigingsgebied 3 is nog aanwezig. Het gebied is voor een groot deel bebost. Alleen de directe omgeving rond de verkeersstoren is verhard en heeft een kleine parkeervoorziening.



Figuur 9 – Bestaande groenstructuur wijzigingsplan 3. (bron: Google maps)

In dit bosgebied heeft inmiddels opsporing plaatsgevonden naar niet gesprongen explosieven. Door zorgvuldig te werken met een boombesparende methode is het bos intact gebleven.

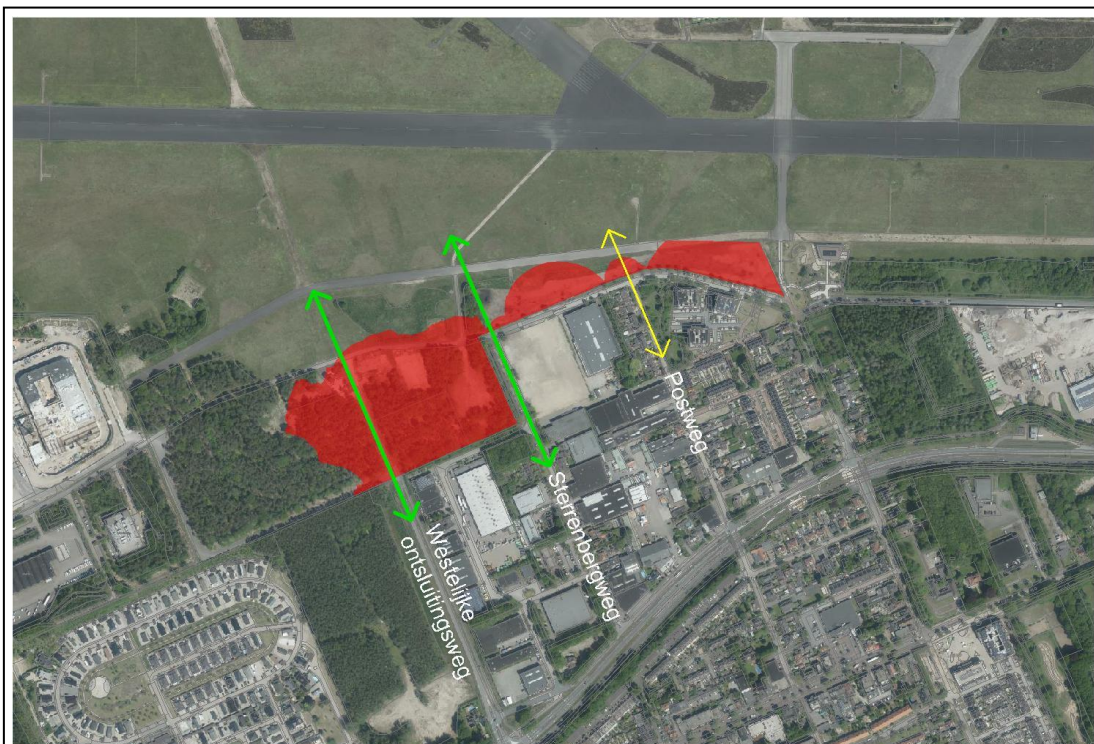
2.3.4 Verkeersstructuur

Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis Soesterberg, waar dit wijzigingsgebied deel van uitmaakt, sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Soesterberg Noord in de gemeente Soest en op de woningbouwontwikkeling van Sortie 16 in de gemeente Zeist. Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis zal in de toekomst dan

ook via de bestaande infrastructuur van Soesterberg Noord worden ontsloten richting de provinciale weg N237. Daarbij is in 2012 uitgegaan van drie aansluitpunten:

1. op de nieuw aan te leggen westelijke ontsluitingsweg.
2. op de hoek van de bestaande Batenburgweg/Sterrenbergweg
3. op de bestaande Postweg (alleen langzaam verkeer).

In de figuur hierna zijn de ontsluitingsroutes van het nieuwe woongebied weergegeven.



Figuur 10 - Ontsluitingsroutes

Inmiddels is ook de westelijke ontsluitingsweg langs Sortie 16 al gerealiseerd en is de aansluiting op de provinciale weg met verkeerslichten heringericht. Wijzigingsgebied 3 zal via deze westelijke ontsluitingsweg worden ontsloten.



Figuur 11 - Aansluiting van de westelijke ontsluitingsweg op de Provincialeweg N237. Gezien vanaf Provinciale weg richting Westelijke ontsluitingsweg.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' is het grootste gedeelte van het nieuwe woongebied al met bestemming 'Woongebied' opgenomen. Alleen voor het geluid-belaste gebied langs de rand van het bedrijventerrein Soesterberg Noord kon destijds nog geen rechtstreekse woonbestemming worden opgenomen. Wel is voor dit geluid-belaste gebied al een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied' opgenomen. Volgens de voorwaarden van deze bevoegdheid kan het gebied een woonbestemming krijgen als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie.

Dat betekent dat in de motivering van het moederplan al rekening is gehouden met een woongebied van circa 20 hectare en gemiddeld maximaal 30 woningen per hectare. Dat is inclusief de woningen die met een planwijziging moeten worden gerealiseerd. Voor de woningbouw heeft in het moederplan dus al een toets aan het geldende beleid plaatsgevonden. Voor het onderhavige wijzigingsplan is het niet nodig om deze toets opnieuw uit te voeren. Wel is een actualisatie van deze toetsing nodig.

Er is sindsdien een actualisatie van het provinciale beleid doorgevoerd en ook het gemeentelijke beleid is op onderdelen geactualiseerd.

Omgevingsvisie Provincie Utrecht:

Volgens de Omgevingsvisie worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

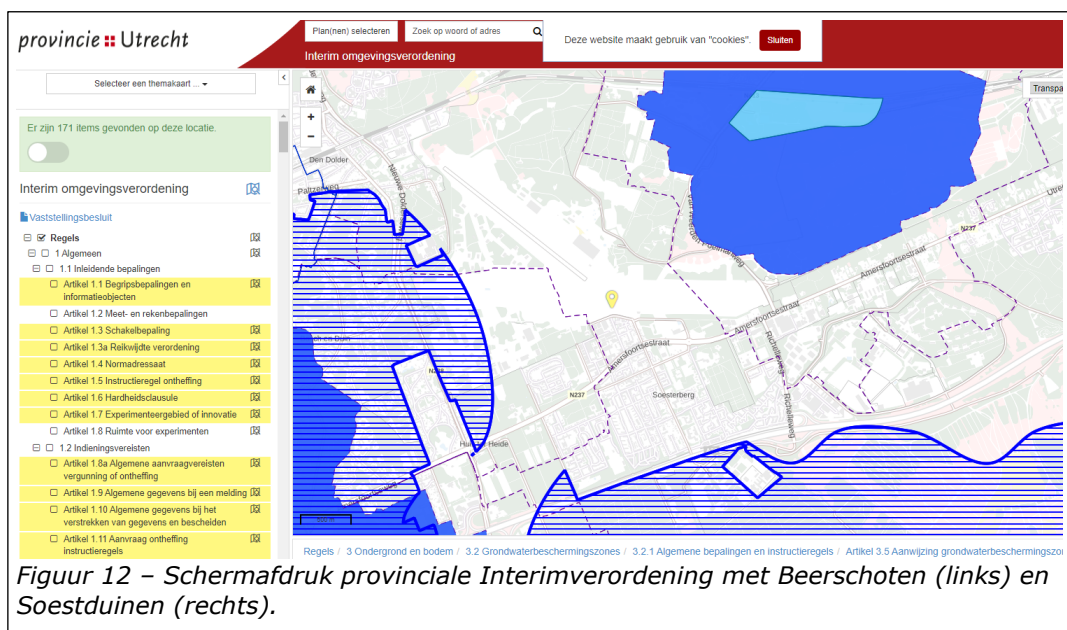
De onderhavige woningbouwontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Omgevingsvisie meer. De woningbouwontwikkeling maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug en is in dat kader al eerder afgewogen.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening is actueel beleid geformuleerd voor onder meer de thema's 'Water', 'Natuur', 'Cultuur' en 'Landschap'.

Water:

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone maar precies tussen de grondwaterbeschermingszones van Beerschoten en Soestduinen in. Het provinciale beleid voor grondwaterbeschermingszones is hier derhalve niet van toepassing.



Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een zone die is aangeduid als 'Militair erfgoed'. Het uitgangspunt in deze zones is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing. Bij de herontwikkeling van de voormalige vliegbasis in het moederplan is de ontwikkeling op dit punt afgewogen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die nopen daarop terug te komen.

Landschap

Het plangebied behoort tot het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug is het streven de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Ook het aspect landschap is bij de herontwikkeling van de voormalige vliegbasis in het moederplan afgewogen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die nopen daarop terug te komen.

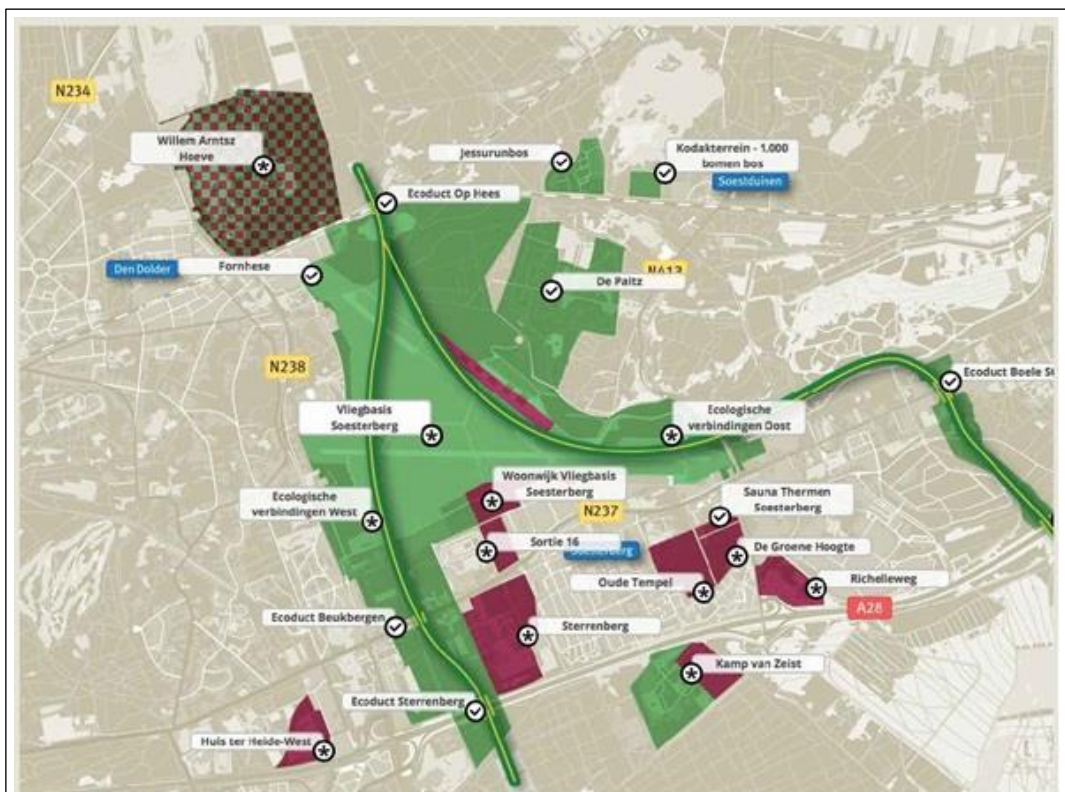
Ook voor het overige bevat het actuele provinciale beleid geen nieuwe feiten en omstandigheden die nopen om terug te komen op de eerdere afweging van een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Na het onherroepelijk worden van het Moederplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). Volgens deze bepaling dient de behoefte aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd. Die verplichting kan worden doorgeschoven naar de wijzigingsbevoegdheid, maar dat is niet opgenomen in het moederplan Vliegbasis Soesterberg. De verplichting uit artikel 3.1.6 Bro geldt derhalve niet voor dit wijzigingsplan. Dat neemt niet weg dat de woningbouw op de vliegbasis voorziet in de regionale woningbehoefte en een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente Zeist.

3.2 Hart voor de Heuvelrug

De ontwikkeling van wijzigingsgebied 3 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd.



Fiauur 13 – Hart van de Heuvelrua

De woningbouwontwikkelingen vinden met name langs de Amersfoortseweg plaats en rondom Soesterberg. Bij de ontwikkeling van woningbouw op de vliegbasis zal nadrukkelijk worden aangesloten bij de andere woningbouwplannen in de directe omgeving zoals Sortie 16.

3.3 Woningbehoefte

Voor het Zeister gedeelte vormt de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Zeist het kader voor de woningbouwprogrammering in Zeist. Daarbij is van belang dat dit wijzigingsplan deel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling op de vliegbasis Soesterberg in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug. Daarbij is bijvoorbeeld afgesproken dat de woningen in het dure segment vooral op de Vliegbasis zijn voorzien en de woningen in het midden en goedkopere segment op Sortie 16.

3.3.1 Woonvisie 2021 – 2025 Zeist

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Doelgroepen
- Duurzaam wonen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Corporaties
- Wonen, zorg en welzijn

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Zeist grote behoefte is aan woningen voor middeninkomens. Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is benoemd als speerpunt in deze woonvisie. Daarbij is het niet alleen van belang dat er betaalbare woningen gebouwd worden, maar dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

Voor heel Zeist is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld om ook de bouw van sociale woningen zeker te stellen.

De woningbouw op Vliegbasis Soesterberg maakt deel uit van het bredere woningbouwprogramma en de afspraken die tussen de Gemeente Zeist, Gemeente Soest en de Provincie zijn gemaakt in het kader van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Deze afspraken zijn vastgelegd in twee samenwerkingsovereenkomsten uit 2015, inclusief bijbehorende projectopdrachten en de herzieningen van de grondexploitaties in de jaren daarna. Hierbij wordt – naast de bijdrage aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma aan de regio – ook gestuurd op de grondopbrengsten, die de reeds gemaakte investeringen in de groene delen van het programma moeten compenseren.

In beide programma's, waarin zowel gemeentelijke (Zeist en Soest) als provinciale projecten zijn opgenomen, wordt een evenwichtig woningbouwprogramma gerealiseerd waarbij zowel sociaal, middelduur als vrije sector wordt gerealiseerd.

Binnen dit bredere programma is specifiek voor de woonwijk op de vliegbasis primair voorzien in de vrije sector. Gelet op de gemaakte afspraken vanuit de samenwerkingsovereenkomst wordt specifiek voor dit woningbouwproject, afgeweken van de afspraken ten aanzien van de gewenste woningdifferentiatie maar is voor alle woningbouwprojecten in het kader van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg tezamen, gemiddeld gezien sprake van een goed gedifferentieerde woningbouw met (betaalbare) woningen voor diverse doelgroepen.

Nadere onderbouwing dure woningen op Vliegbasis Soesterberg

Als onderdeel van de bezwaarprocedure tegen de verleende ontheffing Wet natuurbescherming voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, is nader onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte. Uit dit onderzoek¹ 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. Want tussen 2021 en 2031 neemt het aantal huishoudens in de marktregio sterk toe, namelijk met 33.960 huishoudens. En omdat er 14.950 woningen zijn opgenomen in harde bestemmingsplannen om in deze woningvraag te kunnen voorzien (waaronder het 'Moederplan' voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg die een onherroepelijke status heeft), is er een resterende behoefte aan 19.010 woningen in de marktregio.

Wordt alleen lokaal gekeken (de gemeenten Zeist en Soest) dan neemt het aantal huishoudens tussen 2021 en 2031 toe met 2.795. Hier zijn 1.815 woningen opgenomen in harde plannen. Ook op dit schaalniveau resteert er daarmee een kwantitatieve behoefte aan 980 woningen tot 2031.

Op beide schaalniveaus bestaat dus de noodzaak om meer woningen toe te voegen om in de huishoudensgroei te voorzien. Het plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg draagt daarom bij aan het oplossen van een groot kwantitatief knelpunt op de woningmarkt.

Ook de kwalitatieve behoefte naar dure woningen is in het onderzoek beschreven. Aangegeven wordt dat het plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg bijdraagt aan het oplossen van een aantal kwalitatieve knelpunten op de woningmarkt.

Ten eerste voorzien de woningen in een opgave voor meer dure grondgebonden koop. Uit het doorstroommodel (geconfronteerd met het aanbod) blijkt immers een behoefte aan dit segment. Realisatie van deze woningen is nodig om het mechanisme van doorstroming op gang te krijgen. Als voor deze dure vraag niet gebouwd wordt, dan vergroot dit ook de druk op de betaalbaardere segmenten van de woningmarkt. Huishoudens blijven dan immers wonen in hun huidige woning.

Ten tweede voorziet een deel van de woningen in een vraag naar meer levensloopgeschikte woningen door de vergrijzing. Het bouwen van dure grondgebonden koopwoningen waarvan een deel levensloopgeschikt is, betekent dat er woningen worden gerealiseerd aan het eind van de verhuisketen. Het effect hiervan is dat de meeste doorstroming op de woningmarkt op gang komt.

De woningen in plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg dragen op deze manier dus bij aan het oplossen van het kwalitatieve knelpunt aan meer betaalbare woningen in de marktregio.

¹ *Stec Groep, Woningmarktonderzoek Vliegbasis Soesterberg, 31 oktober 2023*

3.4 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de Erfgoedverordening Zeist 2021. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 6.5.2 wordt het aspect archeologie voor het plan behandeld.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De voormalige Vliegbasis Soesterberg is 500 ha groot en gelegen in de Provincie Utrecht, in de gemeenten Soest en Zeist. De vliegbasis is in 2008 gesloten voor de militaire luchtvaart en wordt sindsdien ontwikkeld tot Park Vliegbasis Soesterberg. In juni 2009 is de provincie Utrecht eigenaar geworden van 380 ha van het terrein. Het ministerie van Defensie blijft eigenaar van 120 ha van het terrein, waarop onder meer Camp New Amsterdam (CNA) en het Nationale Militaire Museum (NMM) gevestigd zijn.

In december 2017 is door de provincie Utrecht een deel van het gebied verkocht aan het Utrechts Landschap. Stichting Het Utrechts Landschap is als eigenaar en beheerder actief betrokken bij de ontwikkeling, de inrichting en het beheer van het Park. Het Park grenst aan het Nationale Militaire Museum en een groot gedeelte maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

Ten behoeve van de nieuwe functies is in 2009 een Ruimtelijk Plan vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en de gemeenteraden van Zeist en Soest. Het ruimtelijke plan is uitgewerkt in de Structuurvisie Herinrichting Vliegbasis Soesterberg die op 31 mei 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het Ruimtelijk Plan is planologisch uitgewerkt in twee bestemmingsplannen voor respectievelijk de gemeente Zeist en de gemeente Soest. Deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.

De ontwikkeling van Vliegbasis Soesterberg heeft inmiddels geleid tot de realisatie en openstelling van NMM en de openstelling van het Park Vliegbasis Soesterberg.

4.2 Toekomstige situatie

Het verkavelingsplan voor de toekomstige woonwijk op de vliegbasis is nog niet ontwikkeld. Dat zal gebeuren bij de uitgifte van de woningbouwgronden zodra het wijzigingsplan is vastgesteld/onherroepelijk is.

Voor het gebied is wel een proefverkaveling gemaakt om te kijken op welke wijze woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze proefverkaveling heeft geen enkele status en de woningbouw zal ook niet op deze manier gerealiseerd worden.

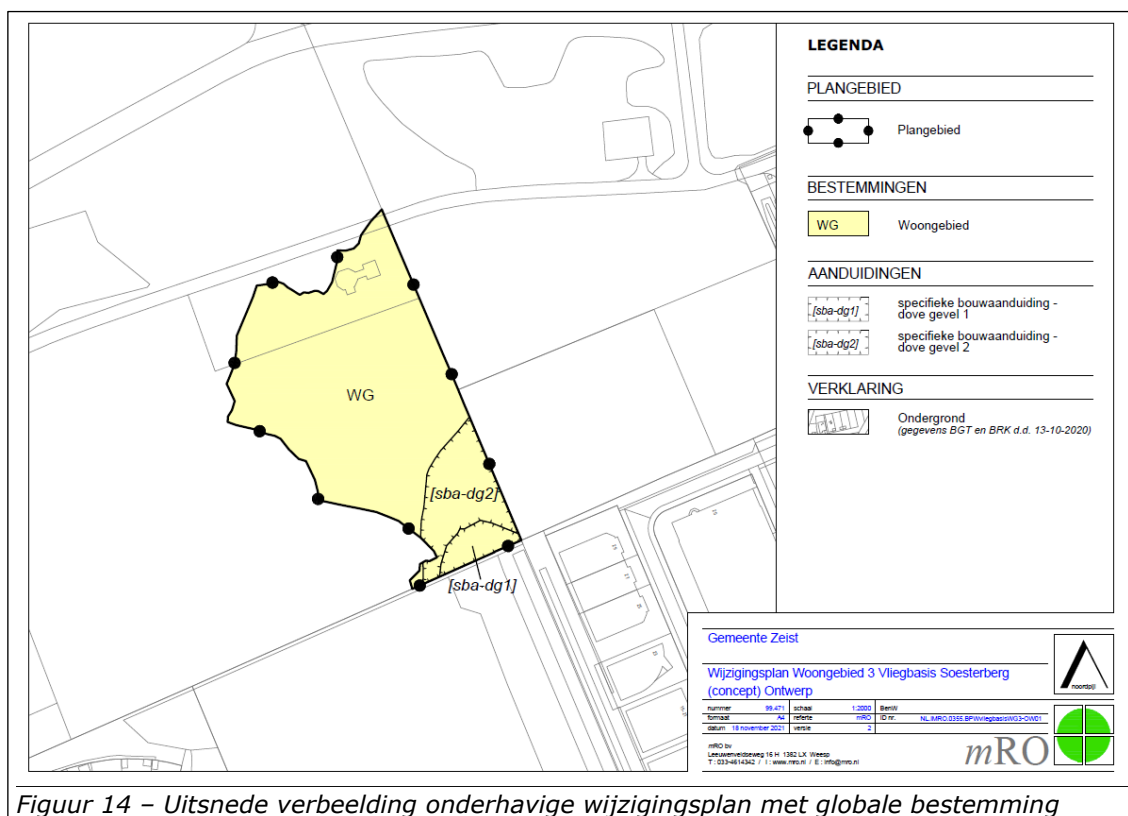
Bij de uitwerking van de uitgiftemethode zullen de randvoorwaarden in acht moeten worden genomen zoals vastgelegd in de 'Wijzigingsplannen Woongebied Vliegbasis Soesterberg' en het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'.

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet daartoe in de globale bestemming 'Woongebied', zoals die ook in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is opgenomen. Dat is een globale eindbestemming waarbinnen de exacte inrichting en verkaveling niet zijn vastgelegd, maar enkel de globale randvoorwaarden waarbinnen die inrichting en verkaveling moet worden uitgewerkt.

4.3 Globale eindbestemming

Voor de toekomstige woonwijk op de vliegbasis is nog geen verkavelingsplan vastgesteld. Dat gebeurt na de vaststelling van dit wijzigingsplan bij de aanbesteding van de woningbouw en de uitgifte van de woningbouwgronden. Voor het gebied is wel een proefverkaveling gemaakt om te kijken op welke wijze woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze proefverkaveling heeft geen status.

Bij de uitwerking van de uitgiftemethode zullen de randvoorwaarden in acht moeten worden genomen zoals vastgelegd in de 'Wijzigingsplannen Woongebied Vliegbasis Soesterberg' en het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet daartoe in de globale bestemming 'Woongebied', zoals die ook in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is opgenomen. Dat is een globale eindbestemming waarbinnen de exacte inrichting en verkaveling niet zijn vastgelegd, maar enkel de globale randvoorwaarden waarbinnen die inrichting en verkaveling moet worden uitgewerkt.



Figuur 14 – Uitsnede verbeelding onderhavige wijzigingsplan met globale bestemming

Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 3.3 en artikel 8 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' (het zogenaamde Moederplan). Volgens de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de bestemming 'Woongebied' (artikel 8) van het Moederplan mogen er in het woongebied gemiddeld niet meer dan 30 woningen per hectare worden gebouwd. Met een omvang van circa 1,4 hectare betekent dit dat er in het onderhavige plangebied van 'Wijzigingsplan Woongebied 3' circa 42 woningen mogen worden gebouwd. De woningen mogen vrijstaand, half-vrijstaand, meer-aaneen en gestapeld worden gebouwd. Verder moeten de gemeentelijke parkeernormen worden aangehouden volgens de geldende gemeentelijke parkeernota.

4.4 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria vast te leggen die een initiatiefnemer straks bij de uitwerking van een verkaveling in acht moet nemen, is een stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes en beeldregie

opgesteld door wUrck²
(<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/assets/PDF/Stedenbouwkundig-plan-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg.pdf>).

De welstandsaspecten daarin zullen bij de verlening van omgevingsvergunningen voor bouwen worden getoetst aan de beeldregie. De stedenbouwkundige en inrichtingsaspecten zullen publiekrechtelijk worden geborgd en/of privaatrechtelijk bij de gronduitgifte. Op die wijze is de initiatiefnemer die de woonwijk of een deel daarvan uiteindelijk gaat bouwen, gebonden aan de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en aan het bestemmingsplan/de wijzigingsplannen voor de Vliegbasis Soesterberg.

4.5 Verkeersstructuur

In paragraaf 2.3.4 van deze toelichting is al beschreven dat het nieuwe woongebied op de Vliegbasis zal worden ontsloten langs:

- de Westelijke ontsluitingsweg;
- de Sterrenbergweg;
- de Postweg (alleen langzaam verkeer).

Deze verkeersontsluiting via de infrastructuur van Soesterberg Noord is in 2012 al gemotiveerd in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Op dit moment zijn er echter niet alleen op de vliegbasis nieuwe woningen in ontwikkeling, maar ook op een aantal andere locaties in Soest en op het aangrenzende terrein van Sortie 16 in de gemeente Zeist.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Sortie 16 is daarom een mobiliteitstoets gedaan naar het extra verkeer van al deze ontwikkelingen en is beoordeeld of de bestaande infrastructuur dit extra verkeer kan verwerken. In deze mobiliteitstoets is rekening gehouden met het verkeer van de volgende ontwikkelingen:

- Ontwikkeling woongebied Vliegbasis Soesterberg;
- Ontwikkeling woongebied Sortie 16;
- Ontwikkeling woningbouw dorpshart Soesterberg (incl. Noordduyn);
- Ontwikkelingen in de directe omgeving: o.a. Oude Tempel, Sterrenberg;
- Transformatie Soesterberg-Noord (van werken naar wonen voor een deel meegenomen);
- Ontwikkeling Groene Hoogt.
- Ontwikkeling bedrijventerrein Richelleweg.

Aangezien in deze mobiliteitstoets ook rekening is gehouden met het verkeer van het woongebied op de vliegbasis kan de beoordeling ook voor het onderhavige wijzigingsplan worden gebruikt³.

Volgens de mobiliteitstoets zijn alle toekomstige verkeersintensiteiten op de huidige wegprofielen goed te verwerken. Waar nu al sprake is van een 30 km/h-zone in

² Stedenbouwkundig plan, inrichtingsprincipes en beeldregieplan, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, wUrck, juni 2017.

³ Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021.

Soesterberg noord, ligt het voor de hand die zone met de Westelijke Ontsluitingsweg en toekomstige achterliggende wegen uit te breiden.

De toets is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg', ook wel het moederplan genoemd, aan de orde.

5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 3.3 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' waarbij de bepalingen gelden zoals opgenomen in artikel 8. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt.

5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

Voor de aangrenzende bedrijfsactiviteiten is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' relevant. Daar zijn de gebruiksmogelijkheden in opgenomen voor de bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein Soesterberg Noord, die mogelijk tot hinder kunnen leiden voor het nieuwe woongebied van wijzigingsgebied 3.

Voor wijzigingsgebied 3 zijn 2 'aangrenzende bedrijfslocaties' op het bedrijventerrein Soesterberg relevant. Grenzend aan de zuidoosthoek van wijzigingsgebied 3 is dat de bedrijfsbestemming voor Stemerdingweg 25, 27 en 29 en op wat meer afstand de bedrijfsbestemming voor het papierverwerkingsbedrijf Prézero (voorheen Suez). Beide locaties worden hierna behandeld.

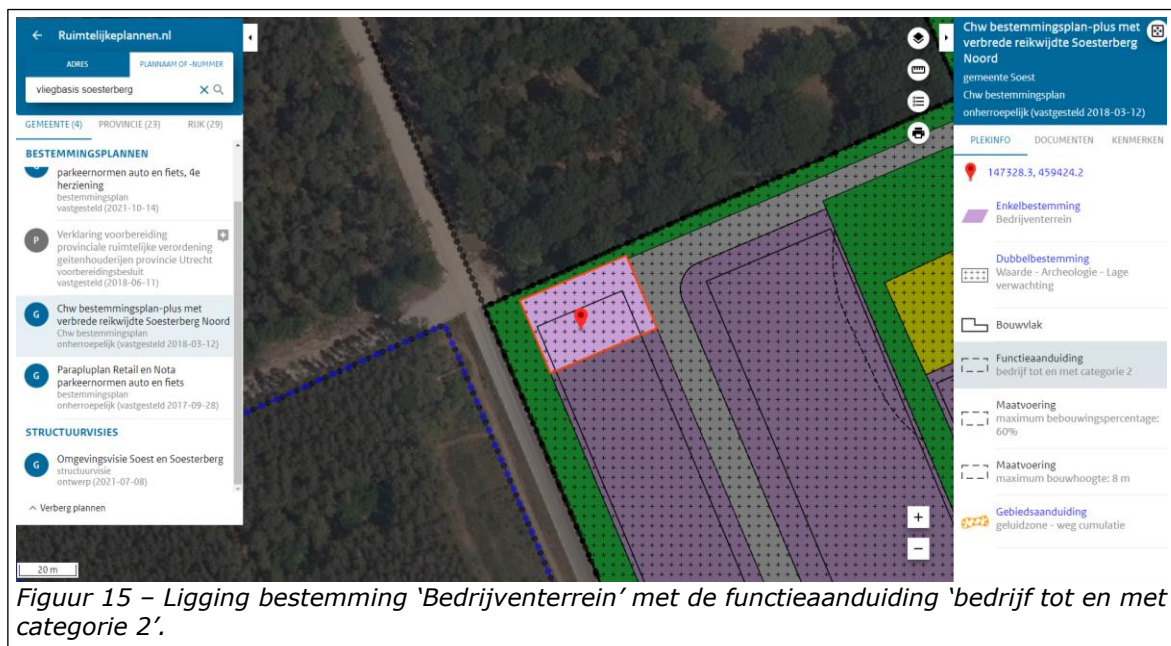
Bedrijfslocatie Stemerdingweg 25, 27 en 29

In de zuidoosthoek grenst het wijzigingsgebied aan het Bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Grenzend aan het wijzigingsgebied hebben de gronden van het bedrijventerrein de bestemming 'Bedrijventerrein' met op korte afstand de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**' en op wat meer afstand de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**'.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' geldt voor 'bedrijf tot en met categorie 2' een richtafstand van 30 meter en voor 'bedrijf tot en met categorie 3.1' een richtafstand van 50 meter.

Langs de rand van het bedrijventerrein moet de omgeving echter als een gemengd gebied worden aangemerkt omdat het direct wordt beïnvloed door het bedrijventerrein. Vanuit de aangrenzende functies is er immers direct zicht op het bedrijventerrein aan de overkant van de weg en mag er dus ook enige mate van hinder van deze bedrijven worden verwacht. In dat geval is het volgens de jurisprudentie gerechtvaardigd om deze rand binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein aan te merken als een gemengde omgeving. Volgens de

systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' mag voor een gemengde omgeving één afstandsstap minder worden aangehouden. Op basis daarvan geldt voor de categorie 2-bedrijven langs dit gedeelte van de Stermerdingweg een richtafstand van tenminste 10 meter en voor de categorie 3.1-bedrijven een richtafstand van 30 meter.



Figuur 15 – Ligging bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Aan die afstanden kan worden voldaan. De gronden met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn op meer dan 10 meter afstand gesitueerd en de gronden met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op meer dan 30 meter afstand.

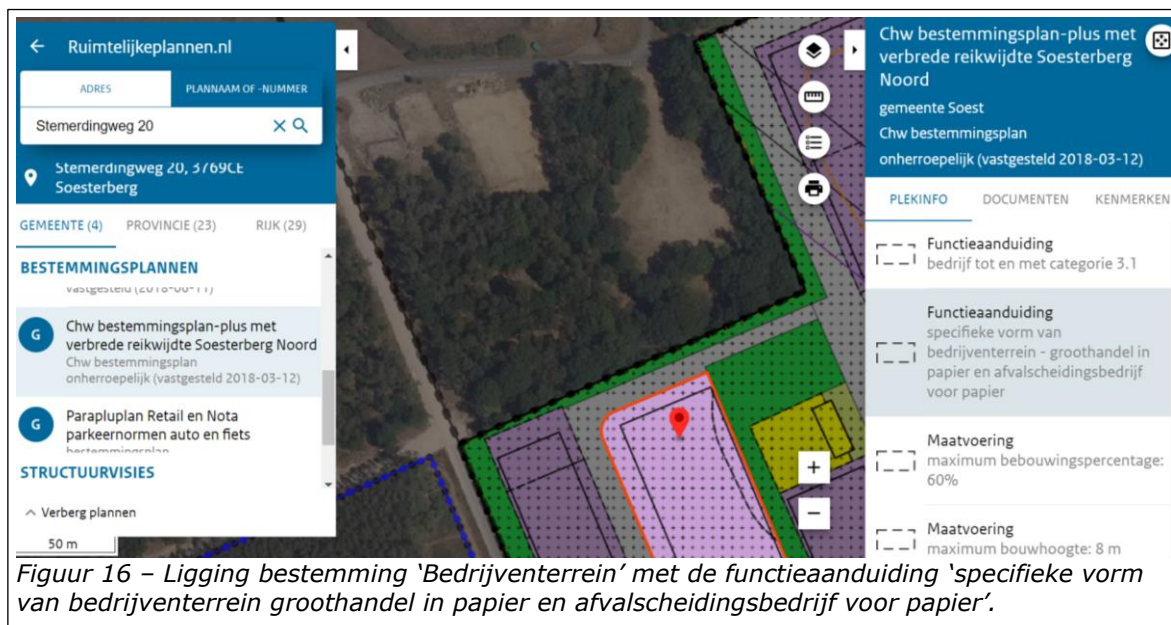
Toch is ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ook nog naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten op de locaties langs de Stermerdingweg 25, 27 en 29 gekeken. In het akoestisch onderzoek van LBP|Sight is beoordeeld of de geluidsemisies van de bedrijven aan de Stermerdingweg 25-29 verenigbaar zijn met het nieuwe woongebied op de vliegbasis⁴.

Volgens dit onderzoek kan overal binnen het nieuwe woongebied aan de geldende geluidnormen worden voldaan. Daartoe is de bouw van een geluidscherm vanwege PreZero verplicht voorgeschreven in het wijzigingsplan. Zo is in de regels van dit wijzigingsplan met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat alvorens de omgevingsvergunningen voor bouwen (ten behoeve van het nieuwe woongebied op de vliegbasis) kunnen worden verleend, eerst het geluidscherm moet worden gebouwd en in stand moet worden gehouden. Mocht PreZero de bedrijfsactiviteiten beëindigen dan vervalt ook deze verplichting, onder de voorwaarde dat voldoende moet zijn verzekerd dat ter plaatse niet opnieuw hinderlijke bedrijven kunnen worden gevestigd.

⁴ LBP|Sight, *Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Akoestisch onderzoek Stermerdingweg 25, 27 en 29, 30 mei 2022.*

Bedrijfslocatie papierverwerkingsbedrijf PreZero:

Op grotere afstand van wijzigingsgebied 3 (circa 80 meter) hebben de gronden van het bedrijventerrein Soesterberg Noord de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier**'.



Figuur 16 – Ligging bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier'.

In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' heeft het papierverwerkingsbedrijf een maatbestemming gekregen met een veel zwaardere milieucategorie en een grotere richtafstand (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier').

Omdat de woningbouw op de vliegbasis binnen de richtafstand voor het papierverwerkingsbedrijf, is een onderzoek naar geluidhinder nodig om aan te tonen dat in de nabijheid van het bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daartoe is een geluidonderzoek gedaan door LBP|Sight. In grote lijnen volgt uit dat onderzoek dat als PreZero op deze locatie blijft een geluidsscherm nodig is om woningen te kunnen bouwen. Mocht PreZero weggaan dan is ook geen geluidsscherm nodig. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting van de belangrijkste conclusies weergegeven⁵.

5.3 Toetsing aan geluidnormen industrielawaai

In de Wet geluidhinder worden geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen⁶, beschermd tegen geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het

⁵ LBP|Sight, 'Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai' (kenmerk: R057161ad.17HEMO2.go), 11 juni 2018,

⁶ Maar ook woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zones langs (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Het bedrijventerrein Soesterberg Noord is echter geen gezoneerd industrieterrein zodat het geluid van dit bedrijventerrein (ook dat van het papierverwerkingsbedrijf) niet hoeft te worden getoetst aan het onderdeel industrielawaai uit de Wet geluidhinder.

Dat neemt niet weg dat de gemeente Zeist eigen geluidbeleid heeft vastgesteld in de 'Geluidsnota Zeist 2006'. In deze geluidsnota worden milieuambities voor gebiedstypen vastgelegd met bijbehorende geluidwaarden. Daarbij wordt ook naar het geluid van bedrijven gekeken. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten van het papierverwerkingsbedrijf getoetst moeten worden aan de Geluidsnota Zeist 2006.

Geluidsnota Zeist 2006

In de Geluidsnota Zeist 2006 heeft de gemeente eigen beleid vastgesteld om het geluid in de leefomgeving te reguleren. De Geluidsnota vormt onder meer het toetsingskader voor het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verlenen van bouw- en milieuvergunningen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar industrielawaai.

Volgens de Geluidsnota is het (toekomstige) karakter van het gebied leidend voor de mate waarin geluid aanvaardbaar is. Daarbij worden de milieukwaliteitsprofielen van de provincie als referentiekader gebruikt voor het vaststellen van het gewenste geluidsniveau in een gebied.

In de Geluidsnota is daartoe gebiedstypen-indeling van de provincie gehanteerd op basis van de volgende criteria: ligging, (toekomstige) functie, bebouwingsdichtheid en gebruiksintensiteit, infrastructuur en openbare ruimte. Bij deze verschillende gebiedstypen horen de volgende basiskwaliteiten en gebiedsambities wat betreft geluidbelasting.

In de tabel 'Onderdeel C' uit bijlage 4 van de Geluidsnota is bijvoorbeeld opgenomen dat voor het gebiedstype groenstedelijk een ambitieniveau van 45 db(A) geldt en een basiskwaliteitsniveau van 45-50 dB(A). De tabel uit bijlage 4 van de Geluidsnota is hierna weergegeven.

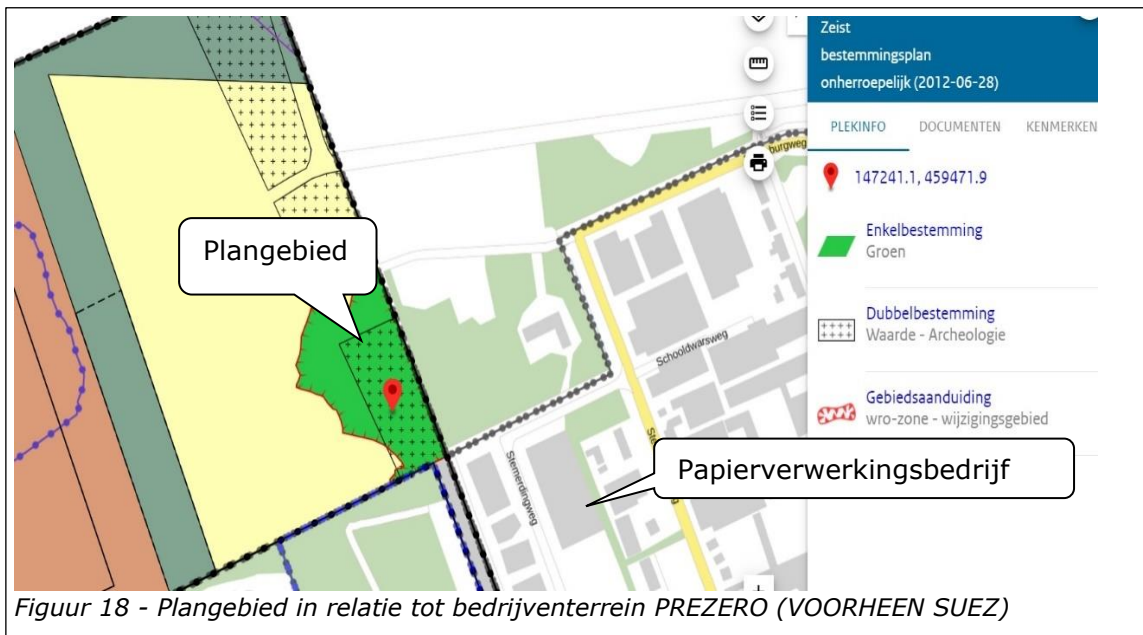
Onderdeel C: Samenvatting thema geluid van gebiedsgerichte basiskwaliteiten en ambitie

Basis- en ambitiekwaliteit	1	2	3	4	5
Doelstellingen geluidsbelasting stedelijk gebied	< 45 dB(A)	45-50 dB(A)	50-55 dB(A)	55-65 dB(A)	> 65 dB(A)
Centrum stedelijk (plus)					
Buiten-centrum					
Groenstedelijk					
Centrum dorps					
Bedrijvenmilieu					
Kantoren en publieksintensieve voorzieningen					
Doelstelling geluidsbelasting landelijk gebied en % oppervlakte met gewenste geluidsbelasting	< 40 dB(A) > 95%	40-45 dB(A) 80-95%	45-52 dB(A) 60-80%	52-58 dB(A) 30-60%	> 58 dB(A) <30%
I.G 1 stedelijk uitloopgebied					
L.G 2 hoofdfunctie agrarisch					
L.G 3 verweving van functies					
L.G 4 hoofdfunctie natuur					

Figuur 17 - Tabel uit Bijlage 4 van de Geluidsnota Zeist 2006

Voor de beoogde woonwijk op de vliegbasis met grondgebonden woningen en een dichtheid van gemiddeld maximaal 30 woningen per hectare is derhalve uitgegaan van het gebiedstype groenstedelijk met een ambitieniveau van 45 dB(A) en een basiskwaliteitsniveau van 45-50 dB(A).

In het rapport van LBP|Sight is voor de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het papierverwerkingsbedrijf om die reden getoetst aan het gemeentelijke beleid met een grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied met een groenstedelijk gebiedstype.

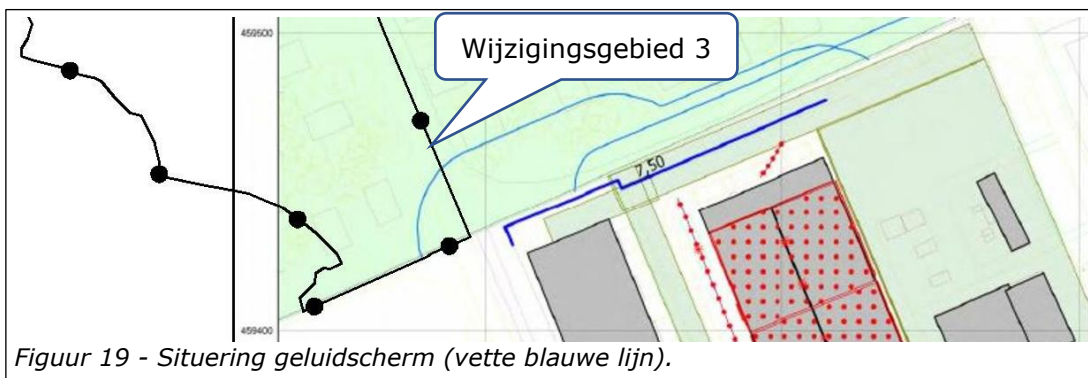


Figuur 18 - Plangebied in relatie tot bedrijventerrein PREZERO (VOORHEEN SUEZ)

Geluidonderzoek LBP|Sight

Rond PreZero (voorheen Suez) aan de Stemerdingweg 20 speelt het volgende met betrekking tot de geluidssituatie. De huidige bedrijfsvoering van PreZero is in overeenstemming met haar vergunning. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden in hoeverre de geluidemissie is terug te brengen. De mogelijkheden zijn onderzocht in onderzoeksrapport R057161ab.17aqihq.tc_02_001, dd. 26 september 2017. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er een geluidsscherm ten noorden van de Stemerdingweg noodzakelijk is.

In bovengenoemd geluidrapport is uitgegaan van een geluidsscherm op de grens van het bedrijventerrein. De hoogte, vorm en lengte van het scherm zijn in dit onderzoek nader geoptimaliseerd, met de uitgangspunten, die uit het overleg tussen provincie en de opsteller van het stedenbouwkundig plan zijn vastgesteld. In dit overleg is besloten om het scherm over een lengte van 128 meter uit te voeren op 1 meter afstand tot de bestrating van weg en parkeervakken. Zie de figuur hierna voor de situering van het geluidsscherm (vette blauwe streep).



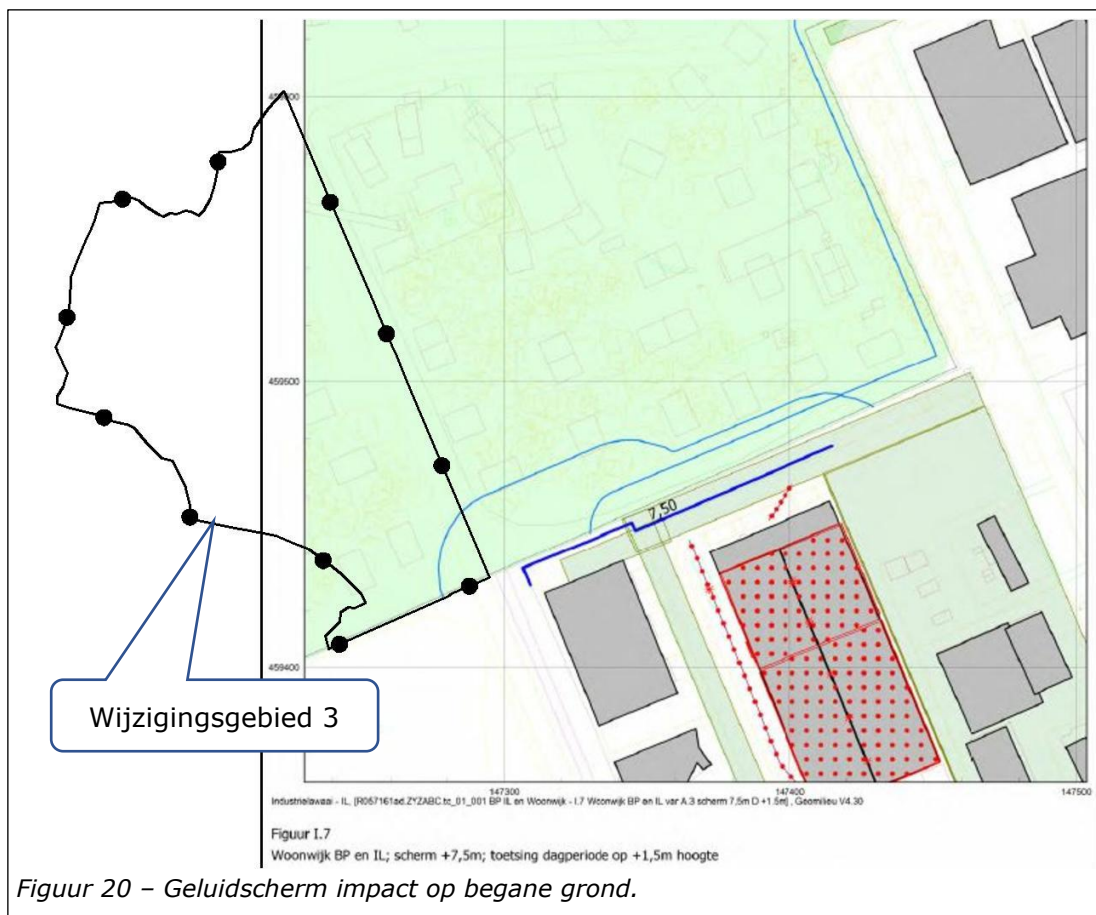
Figuur 19 - Situering geluidsscherm (vette blauwe lijn).

Vervolgens is in het geluidonderzoek in beeld gebracht wat de gevolgen van het industriegeluid zijn bij een schermhoogte van 5 m, 6 m of 7,5 meter hoogte. Daarbij is telkens gekeken waar de geluidcontour ligt op de waarneemhoogte bij een woning: 1,5 m (begane grond) op 5 meter (1^e verdieping) en 7,5 m hoogte (2^e verdieping / kap).

Verdieping	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	1,5 m
Eerste verdieping	5,0 m
Tweede verdieping	7,5 m

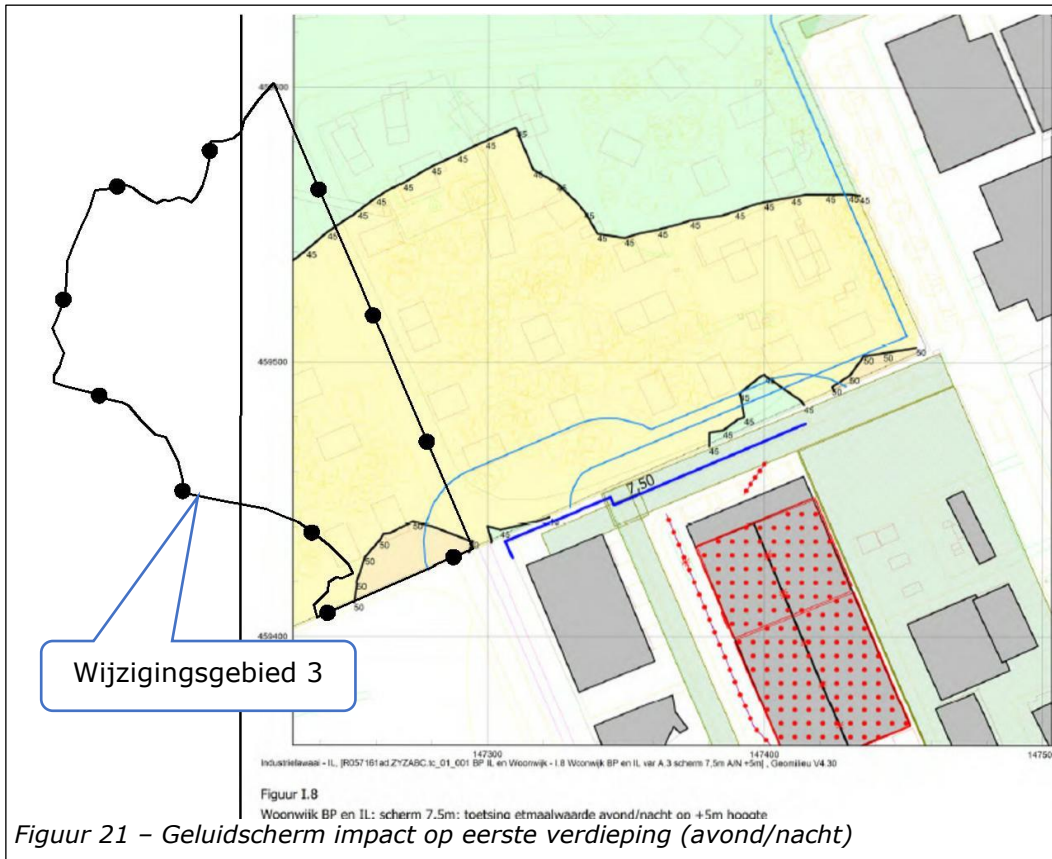
Tabel 1 - Waarneemhoogtes

In figuur 1.7 van het rapport van LBP|Sight is te zien dat er bij een geluidsscherm met een hoogte van 7,5 meter op de begane grond geen overschrijdingen van de ambitiewaarde (45 dB(A)) of grenswaarde (50 dB(A)) optreden.

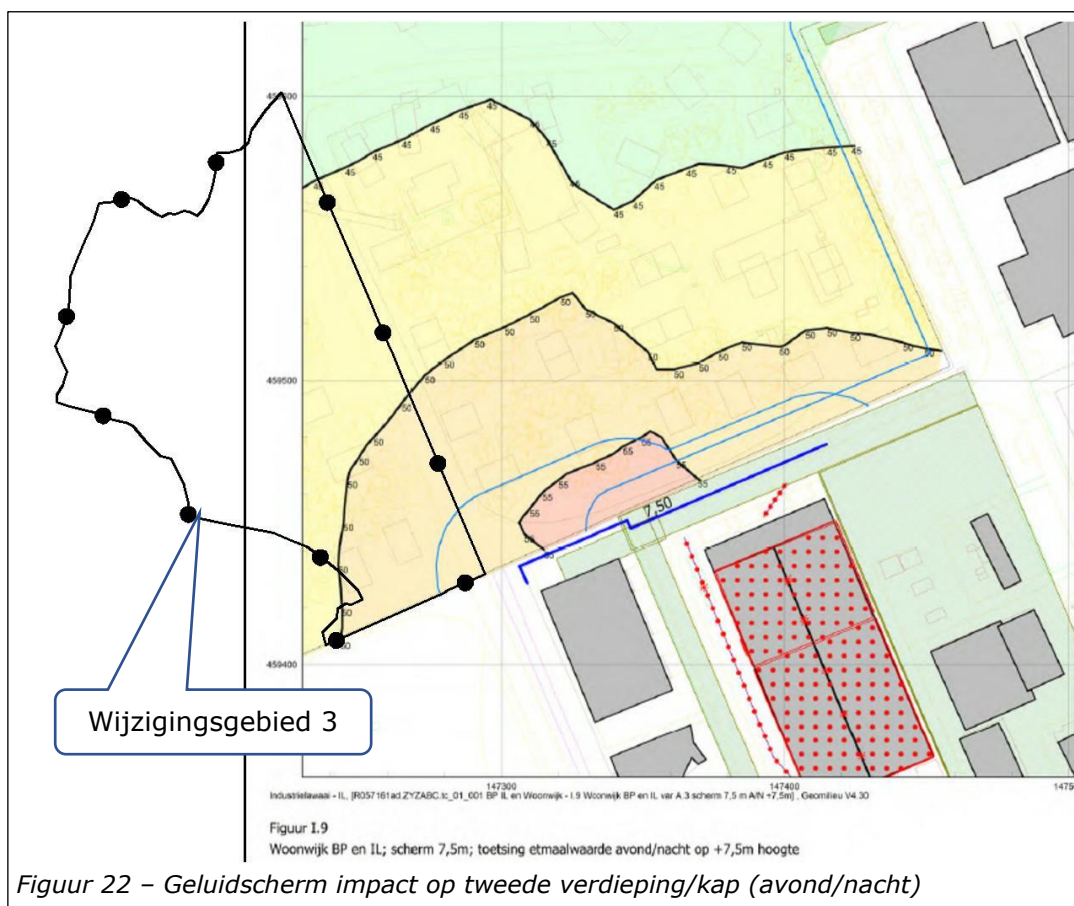


Figuur 20 – Geluidsscherm impact op begane grond.

In figuur 1.8 van het rapport van LBP|Sight is te zien dat op de eerste verdieping het ambitieniveau van 45 dB(A) in het grootste gedeelte van het plangebied wordt gehaald, maar dat in een klein hoekje van het plangebied een overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) optreedt in de avond en de nacht.



In figuur 1.9 is te zien dat de overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) op de tweede verdieping/kap in de avond en de nacht over een wat groter gedeelte van het plangebied ligt.

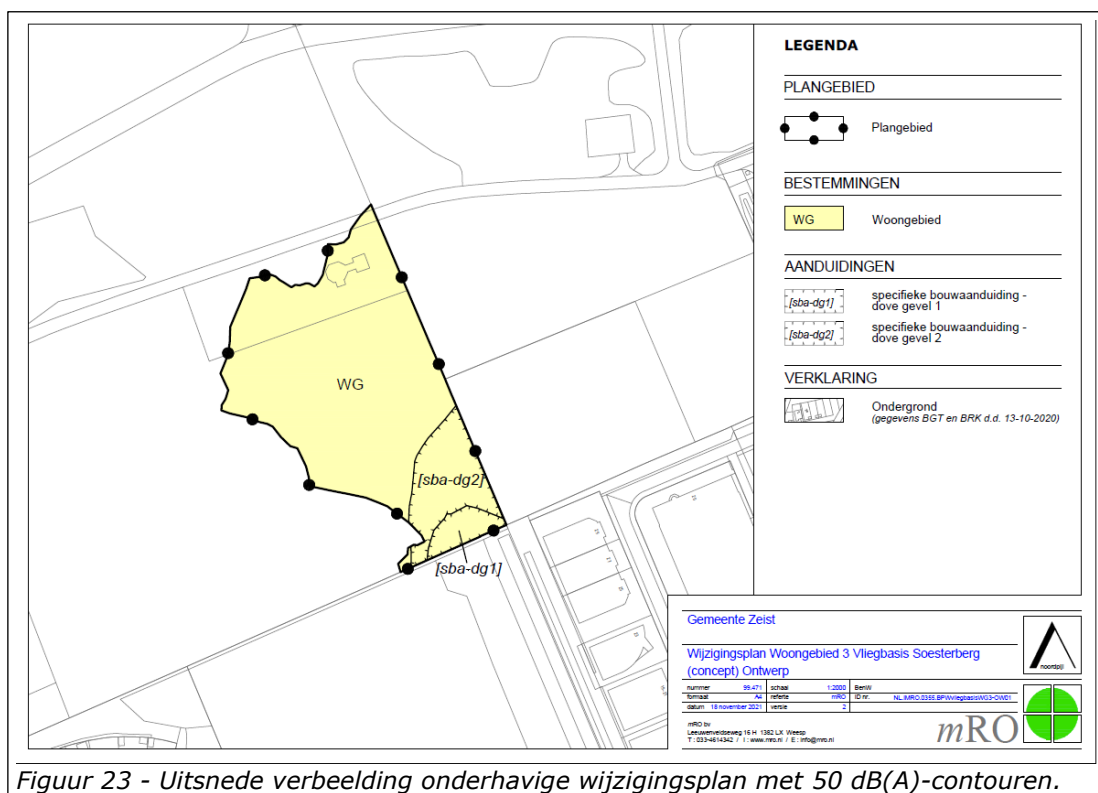


Figuur 22 – Geluidsscherm impact op tweede verdieping/kap (avond/nacht)

Uit het geluidrapport blijkt dat er bij een geluidsscherm van 7,5 meter hoogte toch geluidcontouren over het plangebied liggen waarbij er op de verdiepingen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden. Dat betekent dat er binnen deze geluidcontouren alleen met een dove gevel kan worden gebouwd. Een dove gevel betekent dat er in zo'n gevel geen te openen delen mogen zijn (als daar een geluidgevoelige ruimte achter zit) en dat het binnengeluidniveau niet meer mag bedragen dan 35 dB(A) etmaalwaarde.

Daartoe zullen deze 50 dB(A)-contouren op de verbeelding van het wijzigingsplan worden aangeduid met de daarbij behorende regel dat er binnen deze contour alleen met een dove gevel mag worden gebouwd aan de naar het papierverwerkingsbedrijf gerichte zijde. Zie de 50 dB(A)-contouren op de verbeelding hierna ([sba-dg1 en sba-dg2]).

Daarnaast zal in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin is voorgeschreven dat eerst het geluidsscherm moet zijn gerealiseerd voordat de omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden verleend (artikel 3 van het wijzigingsplan).



Figuur 23 - Uitsnede verbeelding onderhavige wijzigingsplan met 50 dB(A)-contouren.

Op deze wijze is in het wijzigingsplan geborgd dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie en omgekeerd dat de bedrijfsvoering van het papierverwerkingsbedrijf niet wordt belemmerd door de nieuwe woningen.

Overigens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het geval het papierverwerkingsbedrijf voor aanvraag van de omgevingsvergunningen toch mocht verhuizen. In dat geval is de bouw van een geluidscherm ook niet meer verplicht.

6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het onderhavige wijzigingsplan zijn de gevolgen voor het milieu al onderzocht in het Moederplan uit 2012. Zie de toelichting bij het moederplan op

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0355.BPVLIEGBASIS-0401/t_NL.IMRO.0355.BPVLIEGBASIS-0401.pdf.

In dit hoofdstuk zijn daarom niet opnieuw alle milieuaspecten rond woningbouw opgenomen. Wel zijn de relevante milieuaspecten waar nodig geactualiseerd (bijvoorbeeld ecologie en stikstofdepositie) en zijn een aantal uitvoeringswerkzaamheden opgenomen, zoals de uitvoering van het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

6.2 Ecologie

Voor de ontwikkeling van de woonwijk op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg is in maart 2021 een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb), voor ruimtelijke ingrepen voor de vliegbasis Soesterberg verleend⁷. Deze ontheffing is ook als bijlage toegevoegd en maakt de aanleg (ontwikkeling) en gebruik van de woonwijk mogelijk voor het onderdeel soortenbescherming. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk is een Activiteitenplan⁸ en een Ecologisch Werkprotocol⁹ opgesteld. Beiden maken deel uit van de ontheffing Wnb. Dit betekent ook er diverse mitigerende en compenserende maatregelen gelden die bij de uitvoering van de plannen in acht moeten worden genomen.

Zo dient er rondom de aan te leggen woonwijk een bufferzone te worden aangelegd om optische verstoring te voorkomen. Delen van het plangebied die niet bebouwd worden, zullen voor betreding en verdichting moeten worden beschermd door het plaatsen van bouwhekken of een vergelijkbare afscherming. Kwetsbare delen, zoals de omgeving van vleermuisverblijven, worden eveneens afgeschermd en gevrijwaard van betreding. Ook dient het aanlichten van het open gebied van de vliegbasis door verlichting van werk- en voertuigen te worden voorkomen door het plaatsen van een adequate afscherming, zoals een bouwhek met verduisterend doek, en dienen de woningen natuurinclusief gebouwd te worden.

Met andere woorden, bij de uitvoering van het woningbouwplan gelden meerdere voorwaarden en voorschriften uit het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol. Tegen het niet nakomen van deze gestelde voorwaarden en voorschriften kan worden opgetreden.

Bij de verdere planvorming en uitvoering blijft overigens de zorgplicht uit de Wnb onverkort van kracht. In het genoemde Ecologisch Werkprotocol is de borging van deze zorgplicht ook benoemd en nader ingevuld.

Het onderdeel soortenbescherming staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

⁷ Besluit GS van Utrecht, Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0710), 4 maart 2021.

⁸ Activiteitenplan Soortbescherming Wnb Woonwijk Vliegbasis Soesterberg (Arcadis, 2020)

⁹ Ecologisch Werkprotocol Woonwijk Vliegbasis Soesterberg' (Eelerwoude, 2022)

6.3 Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van de natuur in Nederland. Het onderdeel stikstofdepositie is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet. Dit hoofdstuk regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bestaande uit Habitatrichtlijngebieden (HR) en Vogelrichtlijngebieden (VR). Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor de bescherming van natuurlijke habitats, habitats van soorten en leefgebieden van vogels. De artikelen 2.1 tot en met 2.11 van de Wet regelen de bescherming van (de doelen voor) Natura 2000-gebieden. Artikel 2.7 van de Wet verplicht om vooraf te beoordelen of plannen en projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de voor deze gebieden geformuleerde doelen. Als uit de beoordeling blijkt dat geen significant negatieve gevolgen optreden, kan een (bestemmings)plan worden vastgesteld of is een vergunning voor een project niet nodig. Zijn significant negatieve gevolgen niet uit te sluiten dan is een nadere beoordeling nodig.

Om te beoordelen of de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied (wijzigingsgebied 3) conflicteert met de Wnb, onderdeel stikstof (Natura 2000) is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd¹⁰. Het betreft een actualisatie van reeds eerder uitgevoerde berekeningen uit 2022.

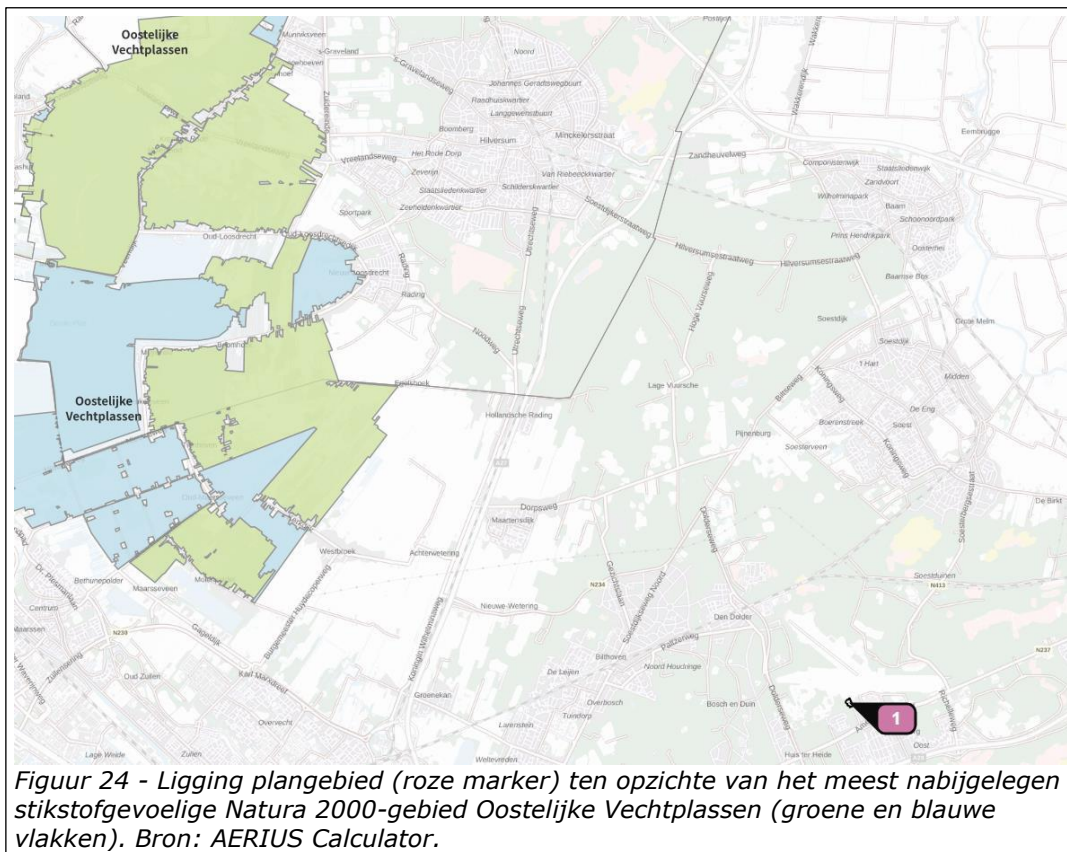
Met het rekenmodel AERIUS Calculator is voor de maximale plansituatie inzichtelijk gemaakt of sprake is van een toename van stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De rapportage hiervan is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna weergegeven.

Het plangebied ligt op circa 12 kilometer van het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (zie figuur 24). Het plangebied betreft een toekomstige woonwijk. De woonwijk wordt aan de zuidrand van park vliegbasis Soesterberg opgericht. Het wijzigingsplan maakt gemiddeld 42 woningen op een oppervlak van 1,4 hectare mogelijk. Voor voorliggende ontwikkeling is zowel de aanleg- als gebruiksfase doorgerekend. Tijdens de aanlegfase worden mobiele machines ingezet en rijdt er bouwverkeer van en naar de bouwlocatie. In de gebruiksfase is alleen gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van de woonwijk. Omdat de nieuwbouw 'gas-loos' wordt opgeleverd, vormt de verwarming van de woningen geen bron van stikstofemissies.

Uit de berekeningen (met diverse kenmerken) van de drie rekenjaren (2025, 2026 en 2027) volgt dat er in alle jaren geen sprake is van een toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve gevolgen door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Omdat negatieve gevolgen ten aanzien van stikstof zijn uitgesloten, zijn er ook geen vervolgstappen nodig.

¹⁰ EcoGroen, Stikstofberekening Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsplan 3 (actualisatie 2023), 7 juli 2023

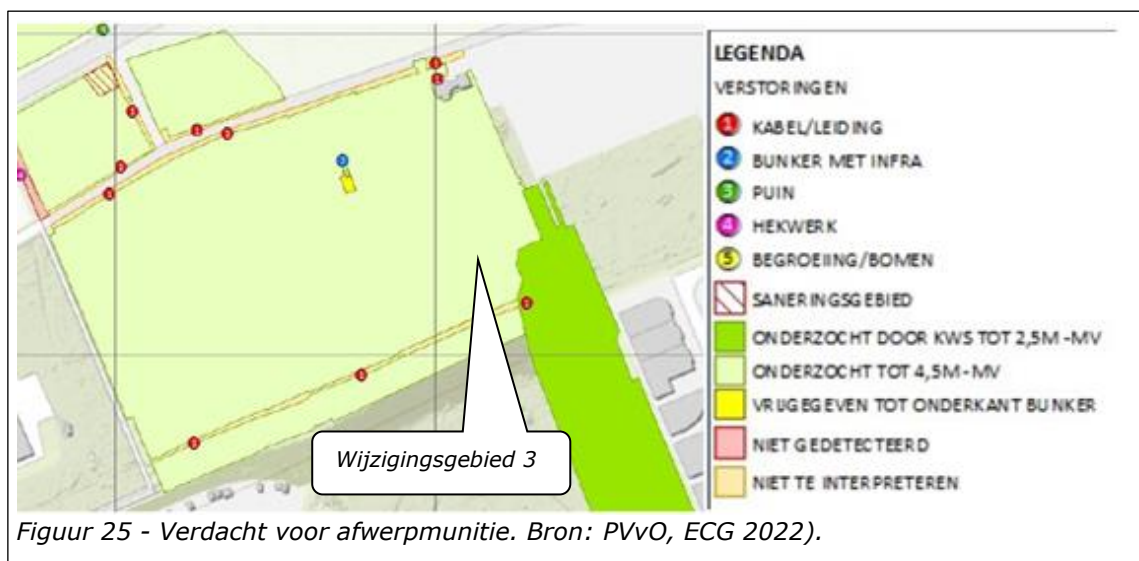


6.4 Niet Gesprongen Explosieven

Voor de voormalige Vliegbasis Soesterberg is een historisch onderzoek verricht naar de oorlogsgeschiedenis en daaraan gekoppeld de kans op het aantreffen van Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

In het Vooronderzoek CE zijn binnen het plangebied bomkraters en/of andere oorlogshandelingen vastgesteld. Risico's konden volgens het vooronderzoek niet worden uitgesloten.

Het gehele op NGE verdachte terrein is middels opsporing afgezocht op resten van niet ontplofte munitie (4^e kw. 2018-4^e kw 2020). Er is een Procesverbaal van Oplevering van deze opsporingswerkzaamheden (ECG, 9 april 2021). In de tweede helft van 2021 zijn aanvullend een aantal restverstoringen benaderd en verwijderd. Op tekeningnr. 318-018-PVVOTE-01 is de huidige eindsituatie weergegeven (21 maart 2022).



Het relevante plangebied is volledig onderzocht. Op een enkele verstoring na (onder de bestaande verkeersstoren, ter plaatse van bestaande kabels en leidingen en diepere wegcunet) is het gebied vrijgemaakt van eventuele explosieven. Voor de omgang met deze restrisico's is een proceskader ontwikkeld (met opsporingsadvies) dat is goedgekeurd door de burgemeester van Zeist. De omgang met deze restrisico's is daarmee geborgd. Het plangebied is geschikt voor de woonfunctie.

6.5 Archeologie

6.5.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan/wijzigingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.5.2 Relatie met het plangebied

Voorafgaand onderzoek

Vanwege het risico op het voorkomen van explosieven heeft een gecertificeerd aannemer delen van het woongebied (waaronder wijzigingsgebied 3) in opdracht van Rijksvastgoedbeheer inmiddels onderzocht op het voorkomen van explosieven. De opsporing van explosieven in het bosgebied (waar wijzigingsgebied 3 deel van uitmaakt) heeft daarbij plaatsgevonden onder archeologische begeleiding. In wijzigingsgebied 3, dat geheel is onderzocht, zijn daarbij 3 bunkerlocaties, loopgraven en een manschappenverblijf aangetroffen. Deze zijn in overleg met de regionale archeoloog ingemeten en opgegraven.

Verder zijn inmiddels alle metaalhoudende sporen ingemeten en gedocumenteerd. De verwachting is dat er verder geen sporen meer opgegraven worden die nog kennis kunnen toevoegen aan wat nu al bekend is.

Indien bij het bouwrijp maken toch nog zeer bijzondere contexten in het zicht komen (bv. oorlogsveldgraven), dan dient dat gemeld te worden als een toevalsvondst en dient de bevoegde overheid te beslissen wat er dan moet gebeuren.

6.6 Duurzaamheid

6.6.1 Beleid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,7 m²K/W voor gevel, 6,3 m²K/W voor het dak en 3,7 m²K/W voor de vloer.

<https://ph-bouwadvies.nl/veranderingen-bouwbesluit-in-2021/>

Sinds 1 januari 2021 dient een bouwwerk in dat kader te voldoen aan de eisen van BENG. Dit dient te worden aangetoond met een BENG berekening.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben nu ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Omgevingsvisie. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Interim Omgevingsverordening behorende bij de Omgevingsvisie is dan ook als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft in februari 2022 beleid voor duurzaam bouwen vastgesteld in de notitie 'Zeist bouwt duurzaam'. Daarin zijn de eisen en ambities vastgelegd op het gebied van duurzaam bouwen

bij nieuwbouw en renovaties. Die gemeentelijke eisen en ambities komen bovenop de wettelijke verplichtingen en landelijke regelgeving.

In het schema hierna zijn de eisen en verdergaande ambities per thema aangegeven:

Thema	Eisen	Ambities
Energie: woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> Energieleverende woningen Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 	
Energie: Utiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal op gebouwniveau Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0 	
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit.	<ul style="list-style-type: none"> Geen nieuwe of grotere aardgasansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen 	
Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering Waterberging van minimaal 45 liter per m2 bebouwd grondoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende materialen en zonwering
Groen en natuur inclusief bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen Behoud van waardevol groen 	<ul style="list-style-type: none"> Zoveel mogelijke beplanting toepassen. Gebruik natuurlijke afscheidingen Toepassen verticaal groen
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> Aangescherpte MPG eis met 10% Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume Grotere projecten: opstellen materialenpaspoort 	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen duurzaam beton Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen Vergroten van losmaakbaarheid Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid
Duurzame bouwplaats		<ul style="list-style-type: none"> Beperken van afval Beperken vervoersbewegingen Gebruik elektrische apparatuur en vervoer

Van de eisen uit dit Duurzaam Bouwen beleid, kan worden afgeweken indien onderbouwd inzichtelijk wordt gemaakt dat het niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële redenen worden aangedragen. Bij financiële redenen wordt uitgegaan dat alle maatregelen met een eenvoudige terugverdientijd van 10 jaar (utiliteit) of 15 jaar (woningen) of korter worden meegenomen. Juist bij nieuwbouw en renovaties zijn veel maatregelen kosteneffectief te nemen.

Overigens heeft de gemeente Zeist het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

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.

6.6.2 Situatie in plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is nog geen bouwplan opgesteld. Duurzaamheid zal bij de gronduitgifte een belangrijk onderdeel zijn van de aanbesteding. Daarbij zal het gemeentelijke beleid worden ingebracht.

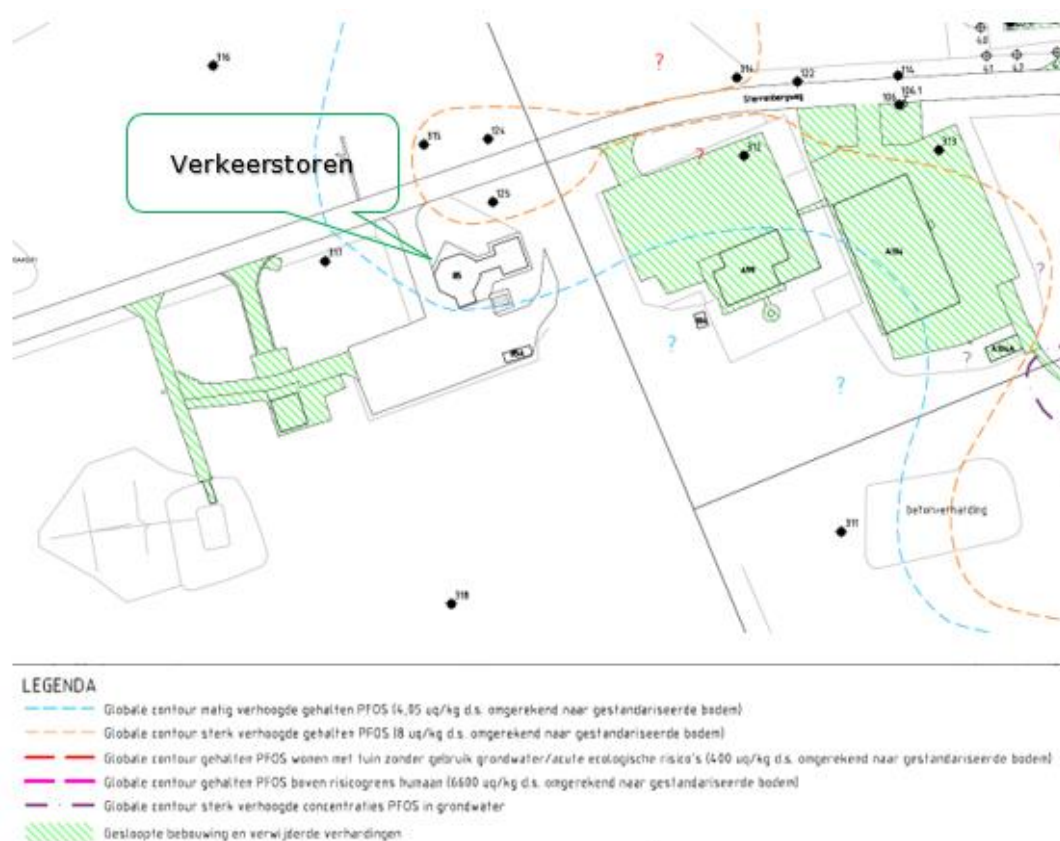
6.7 Bodem

6.7.1 Situatie in de wijzigingsgebieden

Volgens het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uit 2009¹¹ is de onderhavige locatie (locatie A) geschikt voor het gebruik ten behoeve van wonen en tuin en is er in deze fase geen verder onderzoek nodig. De bodemgegevens zijn voldoende representatief, omdat de locatie sinds 2009 niet meer is gebruikt. Feitelijk gebruik is momenteel bosgebied. Een uitzondering hierop vormt de landelijke PFAS-problematiek, die hier vooral speelt in combinatie met de voormalige brandweercapaciteiten direct ten oosten van de locatie (de inmiddels gesloopte brandweerkazerne).

In de periode dec. 2017 tot eind 2018 is door Aveco de Bondt een verkennend en nader- bodemonderzoek uitgevoerd naar PFAS rondom voormalige Brandweerkazerne vliegbasis Soesterberg (rapportnr. R-DSK-261-17044402 d.d. 27 feb. 2019). In dit rapport is historische informatie opgenomen van het gehele plangebied woonwijk. In plangebied 3 zijn er verhoogde waarden PFOS bij de verkeerstoren bekend. Daarbij is geconstateerd dat de horizontale en verticale afbakening van de PFAS-verontreiniging nog niet volledig is. De omvang van de grondwaterverontreiniging is ook nog niet voldoende bekend.

¹¹ *Verkennend- en nader bodemonderzoek, Vliegbasis Soesterberg (Geofox-Lexmond, 30 januari 2009)*



Kaart bij Aveco de Bondt, 27 februari 2019, Bodemonderzoek met contour bij de verkeerstoren in Wijzigingsgebied 3.

In 2021 is een nader bodemonderzoek (2e fase) naar PFAS uitgevoerd voor de beoogde woongebieden op de vliegbasis (inclusief de wijzigingsgebieden) door Geofoxx¹². Uit dit nader onderzoek is gebleken dat de wijzigingsgebieden 1 en 3 slechts licht verhoogde gehalten aan PFAS bevatten, die de voorgenomen ontwikkeling tot woongebieden niet in de weg staan. Voor **wijzigingsgebied 3** geldt in het algemeen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik. Grondverzet binnen het plangebied kan plaatsvinden op basis van een (specifieke) Bodemkwaliteitskaart.

Uit dit nader bodemonderzoek komt tevens naar voren dat de bodemkwaliteit van **wijzigingsgebied 2** vanwege verontreinigingen met PFAS niet geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Er is op dit terreindeel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is. In de provinciale beschikking van 6 mei 2019 met kenmerk 81EDF73D is de ernst en spoedeisendheid van dit geval van verontreiniging vastgesteld. Om de bodemkwaliteit in wijzigingsgebied 2 geschikt te maken voor het beoogde gebruik is bodemsanering noodzakelijk. De bodemverontreiniging wordt zodanig gesaneerd en/of afgedekt met een schone grondlaag dat wordt voldaan aan de eisen voor het gebruik van gronden voor wonen. In de Wet bodembescherming is geregeld dat er vier jaar na het nemen van de beschikking van ernst en spoed moet worden begonnen met de sanering.

¹² Geofoxx, Rapportage nader onderzoek-2 bodemverontreiniging met PFAS (grond en grondwater) (periode nov 2019 – febr 2021), 11 mei 2021

6.7.2 Conclusie

De conclusie luidt dan ook dat voor wijzigingsgebied 2 een saneringsplan moet worden opgesteld maar dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan voor **wijzigingsgebied 3**.

6.8 Milieuzonering

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt. In hoofdstuk 1 en 5 van deze toelichting is al beschreven dat de belemmeringen vanwege deze aangrenzende bedrijfsbestemmingen inmiddels zijn opgeheven.

Daarbij is voor de groothandel in papier en afvalscheiding van papier op het aangrenzende bedrijventerrein alleen het geluidsaspect beschreven. Voor de woningbouw op Sortie 16 is in het kader van bedrijven en milieuzonering door het milieuadviesbureau LBP|Sight echter ook gekeken naar eventuele hinder vanwege geur en stof van het bedrijf. Daarbij is geconstateerd dat deze aspecten niet relevant zijn. De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot verwerking vinden in de hal plaats. Het buitenterrein wordt alleen gebruikt voor opslag. Daarbij is geur en stof volgens LBP|Sight geen issue. De afstand tot het onderhavige woongebied bedraagt circa 85 meter en is groter dan de afstand tot de woningbouw op Sortie 16.

6.9 Geluid

In het Moederplan is al onderzoek gedaan naar mogelijke belemmeringen vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaai. Sindsdien hebben zich een aantal relevante ontwikkelingen voorgedaan die positief zijn voor woningbouw op de onderhavige locatie.

Uit het geluidonderzoek van LBP|Sight is gebleken dat woningbouw in wijzigingsgebied 3 mogelijk is als langs de Stemerdingweg een geluidscherm wordt gerealiseerd met een hoogte van 7,5 meter over een lengte van 128 meter. Zie daarover hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

Voor wegverkeerslawaai is van belang dat op de Stemerdingweg een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u zijn in de Wet geluidhinder (Wgh) uitgezonderd omdat de geluidsbelasting bij lage snelheden meestal niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Deze wegen hoeven volgens de Wgh daarom niet in een akoestisch onderzoek te worden betrokken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter een integrale afweging worden gemaakt van alle betrokken belangen en daar moeten ook de 30 km/u-wegen bij worden betrokken. Daartoe is in het geluidbeleid van de gemeente Zeist bepaald dat drukke 30 km/u- wegen wel worden meegenomen bij het bepalen of een voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is of niet (zie paragraaf 4.5 van de Geluidsnota Zeist 2006).

De toekomstige westelijke toegangsweg langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de toekomstige weg noord op de Vliegbasis Soesterberg zullen als 30 km/u-wegen worden uitgevoerd. Dit zijn echter geen drukke wegen zoals bedoeld in de Geluidsnota. De westelijke toegangsweg en de weg noord zijn geen doorgaande verbindingen maar wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van de woongebieden op Sortie 16 en de woonwijk Vliegbasis

Soesterberg (waar ook nog andere ontsluitingen zijn). Het stuk weg langs wijzigingsgebied 3 zal alleen worden gebruikt door het verkeer naar de nieuwe woonwijk op de vliegbasis dat via de westelijke ontsluiting komt. Het verkeer naar Sortie 16 gaat er eerder af. De drukte op deze 30 km/u-weg ter hoogte van wijzigingsgebied 3 is niet zodanig dat ze moeten worden meegenomen in het akoestische onderzoek.

Het aspect geluid staat niet langer in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

6.10 Luchtkwaliteit

6.10.1 Beleid en regelgeving

Titel 5.2 van de *Wet milieubeheer* bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de Regeling niet in betekende mate (Regeling NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Een andere belangrijke uitvoeringsregeling is het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen.

De concentraties fijn stof en stikstofdioxide op de locatie liggen beneden de grenswaarden. Aan de wettelijke eis voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide - 40µg/m³ wordt dan ook ruimschoots voldaan.

6.10.2 Situatie in het plangebied

De woningbouwontwikkeling die met het onderhavige wijzigingsplan is beoogd maakt deel uit van de beoogde herontwikkeling met onder meer woningbouw van de voormalige Vliegbasis Soesterberg. In het Moederplan is het aspect luchtkwaliteit voor de gehele woningbouwontwikkeling reeds beoordeeld.

Het onderhavige wijzigingsgebied heeft een omvang van circa 1,4 hectare waar gemiddelde maximaal 30 woningen per hectare zijn voorzien. Voor het onderhavige wijzigingsgebied komt dat neer op ongeveer 42 nieuwe woningen.

Het plan valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de bouw van 42 woningen in het plangebied ten aanzien van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Voor wat betreft de bijdrage van het bouwplan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner.

Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige (2020) achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 12 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³). Voorts maakt het wijzigingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

6.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Daarbij is overwogen dat recent is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Dat is nog niet verwerkt in regelgeving waaraan kan worden getoetst. Omdat de verwachting is dat de lucht de komende jaren een stuk schoner wordt, is hier getoetst aan de huidige regels voor luchtkwaliteit.

6.11 Externe veiligheid

6.11.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvangen dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

Het wettelijk kader voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet Basisnet, de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De woningbouwontwikkeling die met het onderhavige wijzigingsplan is beoogd (maximaal 42 woningen) maakt deel uit van de nieuwe woonwijk op de Vliegbasis Soesterberg zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' uit 2012. In dat bestemmingsplan is woningbouw op de Vliegbasis al afgewogen in het kader van externe veiligheid.

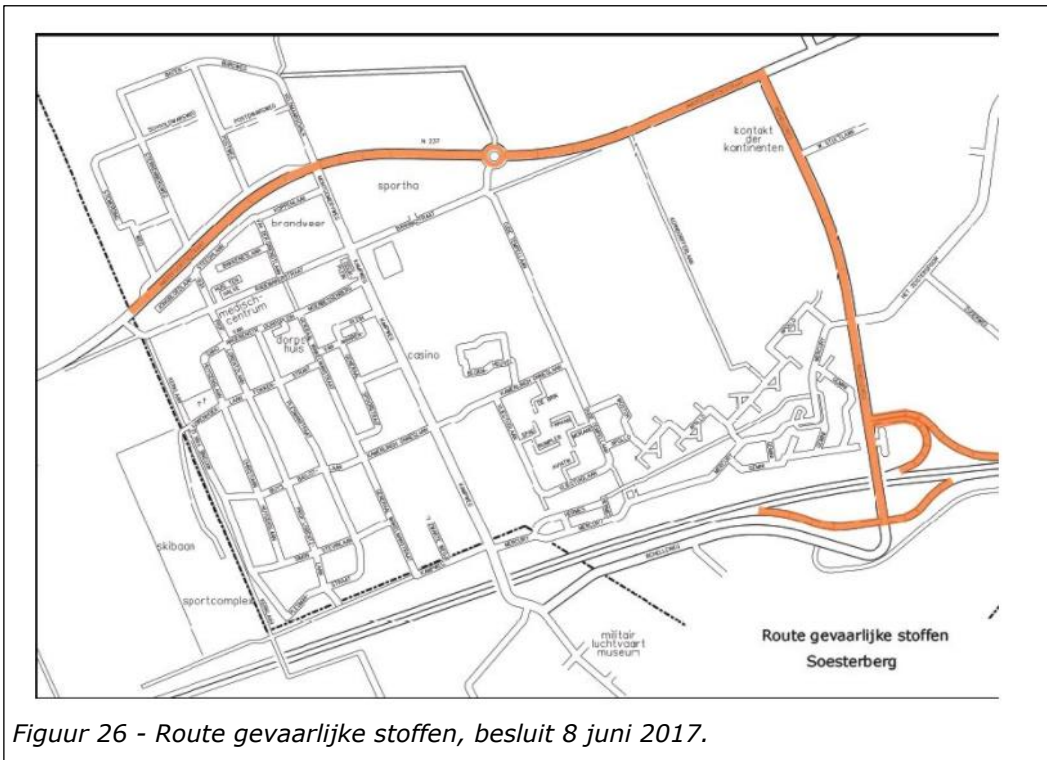
De Wet Basisnet is echter van 2015 en dus na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden.

Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7 van het Bevt worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 meter van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

De N237 is in 2017 aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zie de kaart bij het besluit van de Raad van de gemeente Soest hieronder).



Figuur 26 - Route gevaarlijke stoffen, besluit 8 juni 2017.

Dat betekent dat de woningbouwontwikkeling in het wijzigingsplan nog moet worden getoetst aan de Wet basisnet en het daarmee samenhangende vervoer van gevaarlijke stoffen over de N237.

6.11.2 Situatie in het plangebied

Het onderhavige wijzigingsgebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de N237 en derhalve buiten het gebied waar ruimtelijke beperkingen gelden. Op een afstand van circa 330 meter ligt het wijzigingsgebied nog wel binnen het invloedsgebied van de N237. In dat geval is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig maar kan worden volstaan met een verantwoording volgens artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Volgens artikel 7 Bevt dient bij de verantwoording te worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en;
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Ad a.: op circa 460 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost van de brandweer aan de Koppenlaan. Op circa 330 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost voor ambulance aan de Stemerdingweg.

Ad b: het nieuwe woongebied grenst aan het open gebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg zodat er voldoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting zijn. Bij de nieuw te realiseren woningen kunnen altijd minder mobiele personen of minderjarigen aanwezig zijn, maar verwacht mag worden dat er bij de laatste groep altijd een volwassene is.

Het onderhavige ontwerp zal in het vervolgtraject van dit wijzigingsplan aan de Veiligheidsregio Utrecht worden voorgelegd.

6.11.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

6.12 Water

Voor de waterhuishouding is van belang dat het onderhavige plangebied van dit wijzigingsplan straks niet afzonderlijk wordt uitgewerkt, maar deel uitmaakt van het woongebied op de Vliegbasis en ook in dat kader zal worden uitgewerkt. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog wel te worden beoordeeld of de waterbelangen bij een toekomstige uitwerking voldoende zijn geborgd.

In het Moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' is daartoe afgesproken dat bij nieuwbouw en uitbreidingen het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) moet worden afgekoppeld van het riool. Uitgangspunt voor het plangebied van de Vliegbasis is dat het hemelwater afkomstig van verharding waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd wordt. In 2010 hebben gemeenten, waterschappen en provincie afspraken gemaakt voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug.

Doel is het behoud van de goede kwaliteit van het grondwater op de Utrechtse Heuvelrug. Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant over het afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug. In het convenant is beschreven onder welke voorwaarden het regenwater geïnfiltreerd kan worden in de bodem. Bij de uitwerking van het plangebied worden de uitgangspunten uit het convenant gevolgd. Eén en ander wordt afgestemd met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Voor het beoogde nieuwe woongebied op de Vliegbasis is daartoe ook een proefverkaveling gemaakt (inclusief de wijzigingsgebieden). Voor deze proefverkaveling is vervolgens door Sweco een uitwerking van de hemelwaterstructuur gemaakt. Daaruit blijkt dat de bodem van het woongebied geschikt is om tot een goede waterhuishoudkundige oplossing te komen voor het bergen van regenwater in het nieuwe woongebied. Het plan biedt met andere woorden voldoende mogelijkheden voor een goede waterhuishoudkundige inrichting volgens het geldende beleid van de betrokken waterschappen. Zo stelt Sweco in zijn rapport voor de benodigde waterberging bijvoorbeeld de volgende randvoorwaarden voor:

Woningen algemene uitgangspunten:

- particulieren regelen de hemelwaterverwerking op eigen terrein, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is. In dat geval moet bekeken worden of de gemeente/terreineigenaar kan meewerken aan een gezamenlijke voorziening (afvoeren naar wadi of droge gracht, die heeft ruimte zat).
- particuliere hemelwatervoorzieningen mogen niet aansluiten op de vuilwaterriolering;
- voor nieuwe verharde oppervlakken geldt een compensatienorm van 60 mm/m².

Wegen/openbaar gebied:

Het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe sluit het beste aan op de gebiedskenmerken. Daarom zijn de waterbergingsnormen van Waterschap Vallei en Veluwe aangehouden voor het ontwerp van voorzieningen.

De normen van Waterschap Vallei en Veluwe zijn gebaseerd op een T=100 neerslag-gebeurtenis, waarbij 87 mm neerslag in 24 uur valt. De afvoernorm voor stedelijk gebied bedraagt 1,5 l/s/ha (13 mm/dag) onder normale omstandigheden. Bij een T=100 neerslag-gebeurtenis hanteert het waterschap tweemaal de geldende afvoernorm (26 mm/dag). Dit houdt in dat, na aftrek van een verliesterm van 1 mm (verdamping en interceptie), een berging van 60 mm nodig is.

Voor de indicatieve verkaveling betekende dit bijvoorbeeld dat bij een verhard oppervlak van 27.435 m² de waterbergingsopgave neerkomt op 1.646 m³. Daarbij is de te handhaven verharding meegenomen in de bepaling van de bergingsopgave, omdat het van invloed is op het toekomstige watersysteem.

De definitieve stedenbouwkundige inrichting voor het woongebied op de Vliegbasis is op dit moment echter nog niet bekend. De doelstellingen voor het vasthouden van water door bijvoorbeeld het aanleggen van infiltratievelden of wadi's zullen bij de uitgifte worden voorgeschreven.

Daartoe is een watertoets bij het Waterschap Vallei en Veluwe ingediend. De uitgangspunten gebruikt in de watertoets zijn afgeleid uit het rapport van Sweco.

6.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6.13.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

6.13.2 Beoordeling vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden van de voormalige vliegbasis in de gemeente Zeist die in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'wro - zone wijzigingsgebied' hadden gekregen. Op deze gronden wordt de bouw van maximaal 42 nieuwe woningen mogelijk gemaakt en vindt bovendien een herinrichting van het gebied plaats. De gronden die bij de beoogde planontwikkeling betrokken zijn hebben een oppervlak van circa 1,4 hectare. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een zogenaamde 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze meldnotitie is voor het wijzigingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

6.13.3 Conclusie

Voor dit wijzigingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg', het zogenaamde moederplan. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Woongebied' overgenomen. Wel zijn regels toegevoegd om aan de wijzigingsvoorwaarde te kunnen voldoen dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt.

Naar aanleiding van deze voorwaarde zijn voorschriften opgenomen waarin is bepaald dat er binnen op de kaart aangegeven zones met een dove gevel op de verdiepingen moet worden gebouwd om aan de geluidnormen te kunnen voldoen. Bij de verkaveling kan er natuurlijk ook voor worden gekozen om in deze zones niet te bouwen of slechts met één bouwlaag.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat eerst een adequaat geluidscherm wordt gerealiseerd, alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven.

Ook de algemene bepalingen en bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten, de dubbelbestemmingen, de algemene regels en de overgangsbepalingen) zijn uit dat plan overgenomen.

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling uitmaken van het moederplan (inclusief het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist) waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid / leesbaarheid zijn de van toepassing zijnde planregels bij dit wijzigingsplan wel toegevoegd en volledig weergegeven. Voor een nadere uitleg van deze regels wordt verwezen naar het moederplan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het Programma Vliegbasis Soesterberg en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg waarin ook het kostenverhaal van de herontwikkeling van de Vliegbasis is verzekerd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is voldaan.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn geen inhoudelijke reacties van de vooroverlegpartners ontvangen.

9.2 Digitaal webinar woningbouwprojecten rond Vliegbasis Soesterberg

Op 7 april 2021 volgden ruim 400 deelnemers de digitale informatieavond over de woningbouwprojecten rond Park Vliegbasis Soesterberg: het eerste wijzigingsplan voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Elma. De belangstelling voor deze projecten was groot, zo bleek uit de vele vragen die de deelnemers stelden via de chat. De projectleiders van het programma Hart van de Heuvelrug hebben de deelnemers aan de hand van een presentatie bijgepraat over de nieuwbouwplannen via de webinar. Die kon thuis via een live verbinding worden gevolgd. Van het webinar is een video gemaakt die via de website van Hart van de Heuvelrug is terug te zien (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/>).

Van alle via de chat gestelde vragen is een overzicht gemaakt met vragen en antwoorden. Ooi dit overzicht is op de website in te zien (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/>).

9.3 Verdere procedure

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg' met ingang van vrijdag 29 december 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage (nummer 13) bij de toelichting is opgenomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar deze nota.

Bijlagen bij toelichting

