

**Toelichting
Wijzigingsplan
Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg**

**NL.IMRO.0342.WPLG0021-0301
27 november 2023**

Toelichting Wijzigingsplan Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.471
Datum : 27 november 2023
Versie : 14
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld
Vaststelling : 14 november 2023 / zaaknummer 480617

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	8
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
1.4	LEESWIJZER.....	10
2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	INLEIDING.....	11
2.2	SOESTERBERG	11
2.3	VLIEGBASIS	12
3	BELEIDSKADERS	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	HART VOOR DE HEUVELRUG	19
3.3	MASTERPLAN SOESTERBERG.....	20
3.4	WONINGBEHOEFTE.....	21
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	INLEIDING.....	25
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	25
5	WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	29
5.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	29
5.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	29
6	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	35
6.1	INLEIDING.....	35
6.2	ECOLOGIE	35
6.3	STIKSTOFDEPOSITIE	36
6.4	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN.....	38
6.5	ARCHEOLOGIE	39
6.6	DUURZAAMHEID	40
6.7	BODEM	42
6.8	MILIEUZONERING	42
6.9	GELUID	43
6.10	LUCHTKWALITEIT	43
6.11	EXTERNE VEILIGHEID	45
6.12	WATER.....	47
6.13	VORMVRIJE MER-BEOORDELING	49
7	JURIDISCHE TOELICHTING.....	50
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
9.1	OVERLEG CONFORM ARTIKEL 3.1.1 BRO.....	52
9.2	DIGITAAL WEBINAR WONINGBOUWPROJECTEN ROND VLIEGBASIS SOESTERBERG	53
9.3	VERDERE PROCEDURE.....	53

Bijlagen bij toelichting:

- 1. Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021;*
- 2. Akoestisch onderzoek Batenburgweg, LBP\Sight, 26 april 2022.*
- 3. Besluit GS van Utrecht, Ontheffing Wet natuurbescherming (kenmerk: Z-WNB-RI-REG-2018-0436), 31 mei 2018;*
- 4. Besluit GS van Utrecht, Verlenging ontheffing (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0479), 24 april 2020.*
- 5. Van den Bijtel, Wegvangen reptielen toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg, augustus 2020;*
- 6. Besluit GS van Utrecht, Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0710), 4 maart 2021;*
- 7. Notitie Aerius-berekening wijzigingsplan 1- woningbouw Vliegbasis Soesterberg (inclusief Aeriusbijlage), EcoGroen, 29 maart 2022;*
- 8. Proces-Verbaal van Oplevering, ECG, 9 april 2021.*
- 9. BAAC archeologie en bouwhistorie, Memo Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsgebied 1, 22 april 2021;*
- 10. Verkennend en nader bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 30 januari 2009;*
- 11. Aveco de Bondt, bodemonderzoek, 27 februari 2019;*
- 12. Nader onderzoek-2 PFAS, Geofox, nov2019-feb2021;*
- 13. SWECO, Waterhuishouding voormalige vliegbasis Soesterberg. Uitwerking hemelwaterstructuur (kenmerk; SWNL0267405), 16 oktober 2020.*
- 14. Nota van zienswijzen, Wijzigingsplan Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg.*

1 INLEIDING

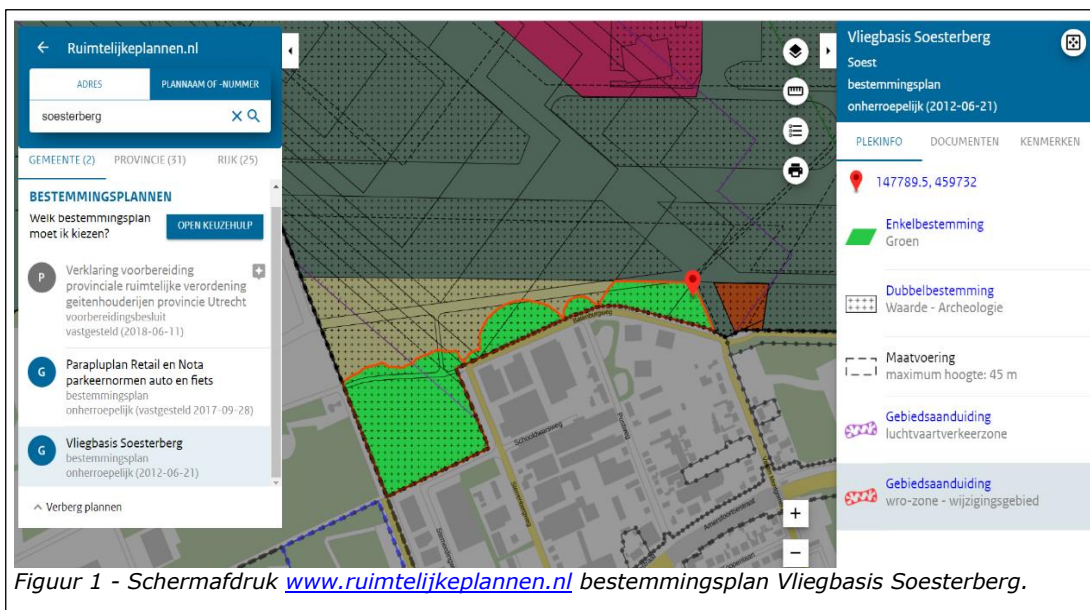
1.1 Aanleiding

De Provincie Utrecht is in nauwe samenwerking met de gemeente Soest en de gemeente Zeist 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 Soest als de gemeente Zeist 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 treedt er geen geluidbelasting meer op vanaf het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Dat betekent dat de milieubelemmeringen voor woningbouw op de Vliegbasis zijn komen te vervallen. Ook de overige bedrijven langs de Batenburgweg vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woonwijk. 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.



De wijziging wordt in fases opgepakt. Als eerste wordt het gebied tegenover de voormalige bedrijfslocatie van Hypsos en de locatie van Elma ter hand genomen. Op de afbeelding hierna is het betreffende gebied aangeduid als wijzigingsgebied-1.

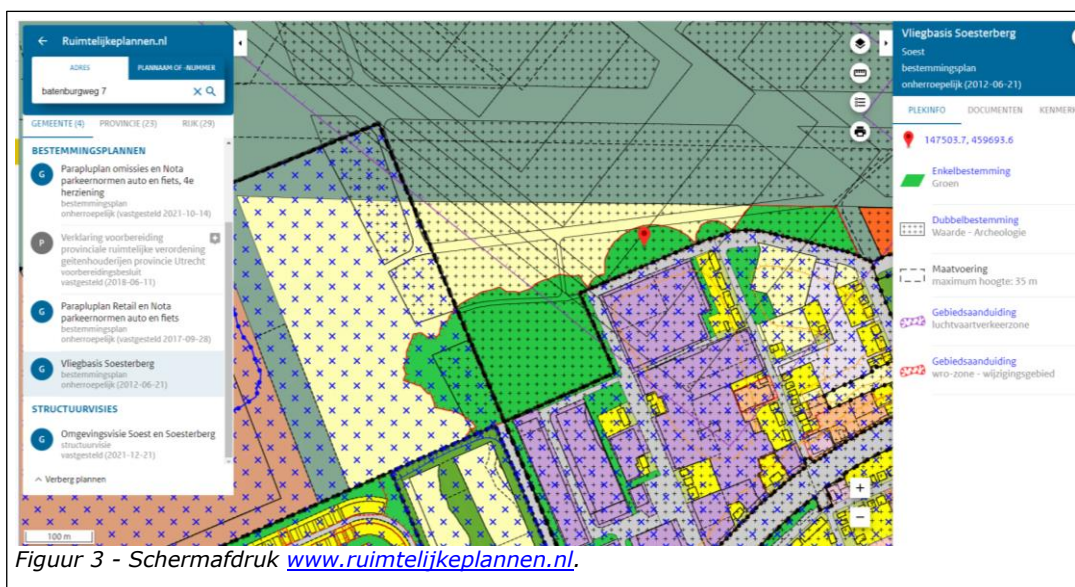


Met het onderhavige wijzigingsplan zal alleen de woonbestemming voor dit **wijzigingsgebied 1** worden gerealiseerd.

Wijzigingsgebied 2 wordt in een later stadium opgepakt. Daarvoor is nodig dat de woningbouwontwikkeling goed wordt afgestemd op met name de bestaande bedrijfsactiviteiten van het papier recycle bedrijf aan de Stermerdingweg 20.

Wijzigingsgebied 3 is op het grondgebied van de gemeente Zeist gesitueerd en zal worden opgepakt door de gemeente Zeist.

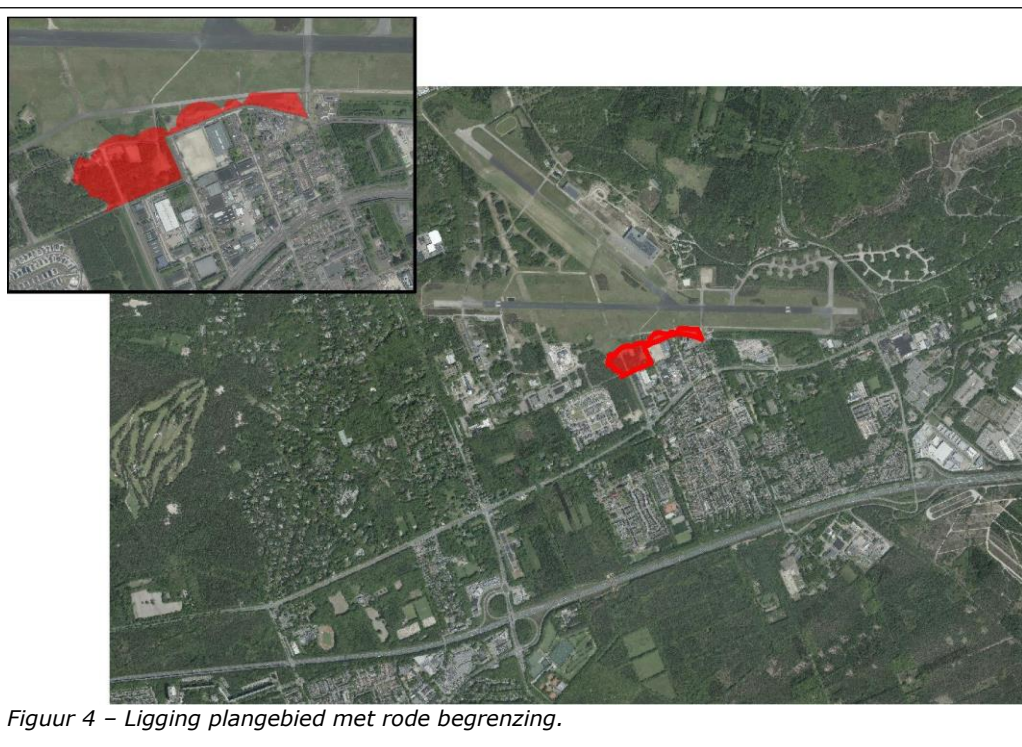
Het nieuwe woongebied op de vliegbasis is veel groter dan alleen de wijzigingsgebieden (zie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hieronder). Het woongebied op ruimere afstand van het bedrijventerrein Soesterberg Noord heeft namelijk al een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. Binnen 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'.



Figuur 3 - Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg even ten noorden van de kern Soesterberg.



Figuur 4 – Ligging plangebied met rode begrenzing.

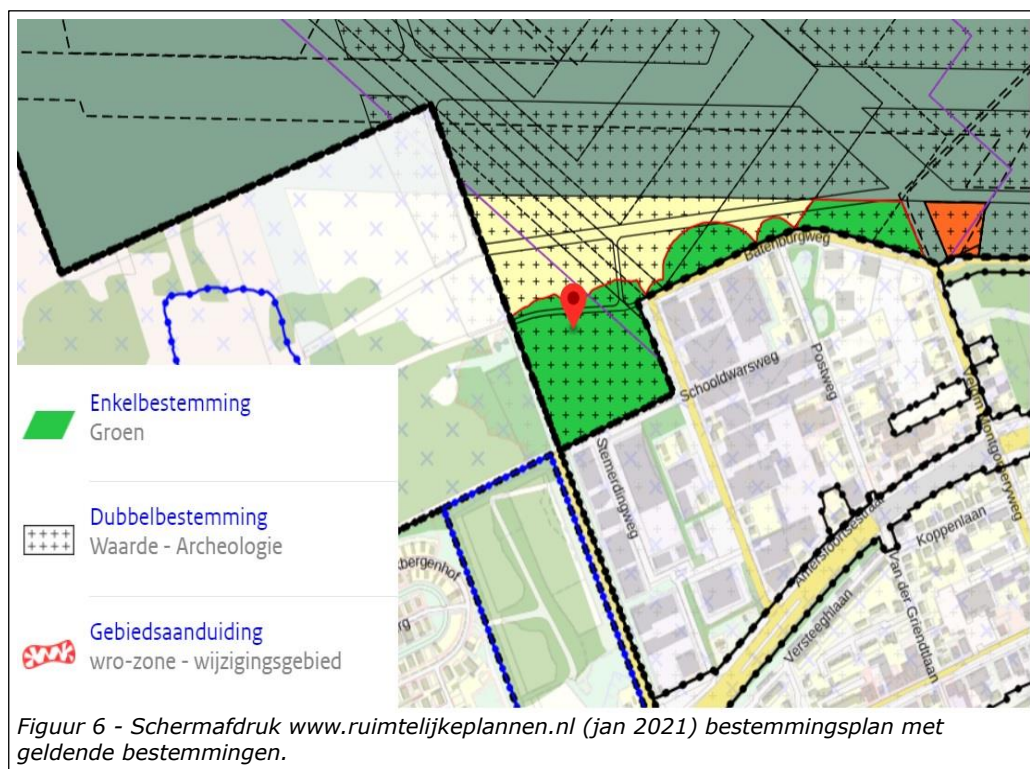
De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de grenzen van het oostelijke gedeelte van de 'wro-zone – wijzigingsgebied' uit het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg. Het plangebied wordt begrensd door de strook met parkeervakken langs de Batenburgerweg in het zuiden en de gronden met de bestemming 'Woongebied' op het terrein van de voormalige vliegbasis aan de noord- en westzijde en een horecavoorziening aan de oostzijde.



Figuur 5 - Begrenzing plangebied = begrenzing wijzigingsgebied 1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden voor de nieuwe woongebieden op de Vliegbasis Soesterberg maken deel uit van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' dat op 21 juni 2012 door de Gemeenteraad werd vastgesteld. In dat geldende bestemmingsplan zijn de gronden aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Volgens artikel 5.3 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 10. 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 - Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl (jan 2021) bestemmingsplan met 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.

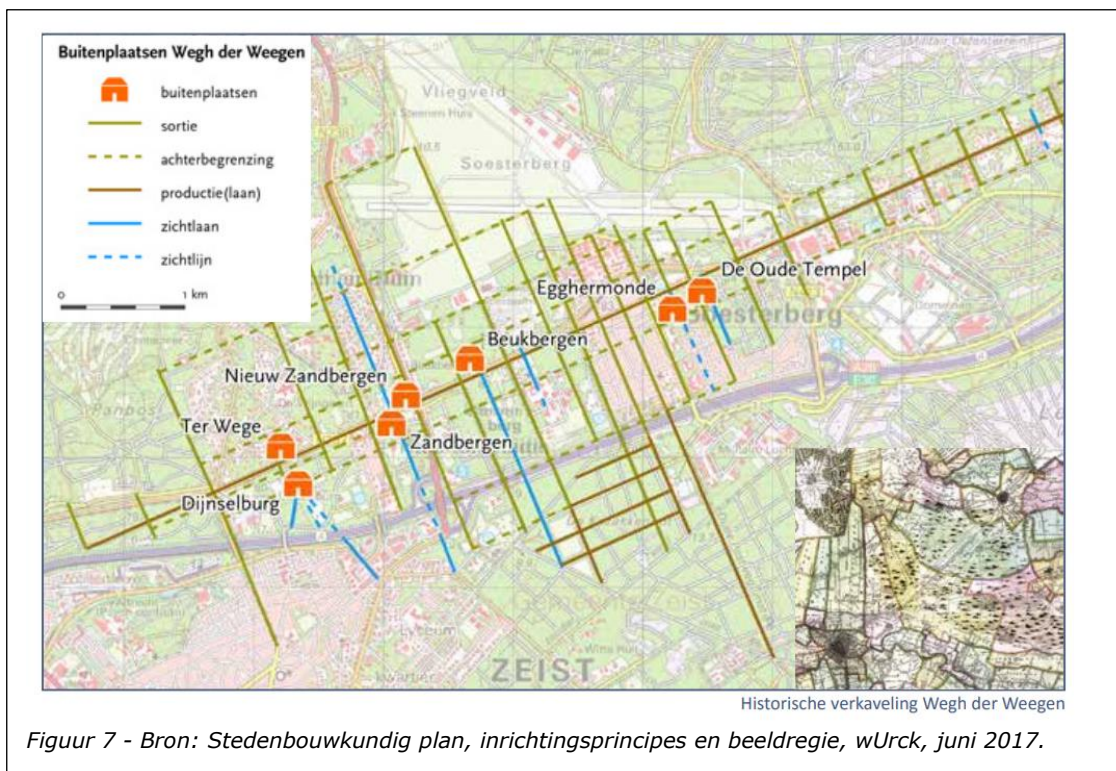
2.2 Soesterberg

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 vliegdemostraties 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)

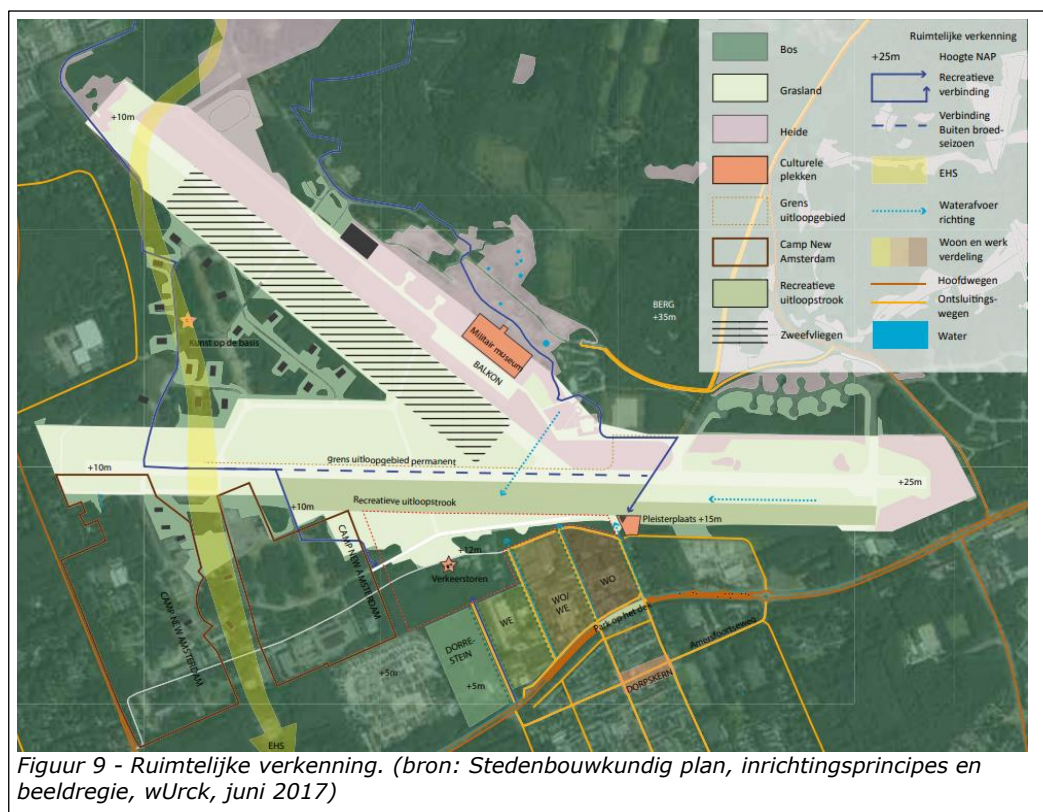
2.3.2 Stedenbouw en landschap

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 in Soesterberg is deze structuur sterk ordenend en goed afleesbaar in de regelmatige opeenvolging van de lange lanen dwars op de Amersfoortseweg: de sorties.

Met de verdieping van de provinciale weg zijn 2 sorties 'in ere hersteld' en is Soesterberg-Noord opnieuw aan het oude centrum verankerd. De structuur is robuust gemaakt tegen veranderingen in de tijd.

2.3.3 Groenstructuur wijzigingsgebied 1

De groenstructuur in wijzigingsgebied 1 is niet meer aanwezig. Vanwege het militaire verleden is het bij nieuwe ontwikkelingen op dit terrein noodzakelijk om eerst onderzoek te doen naar niet-gesprongen-explosieven (een NGE-onderzoek). Daartoe is op de wijzigingslocaties al het groen verwijderd. Dat is gebeurd met een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) en onder ecologische begeleiding. Het wijzigingsgebied is in de huidige situatie geheel braakliggend.



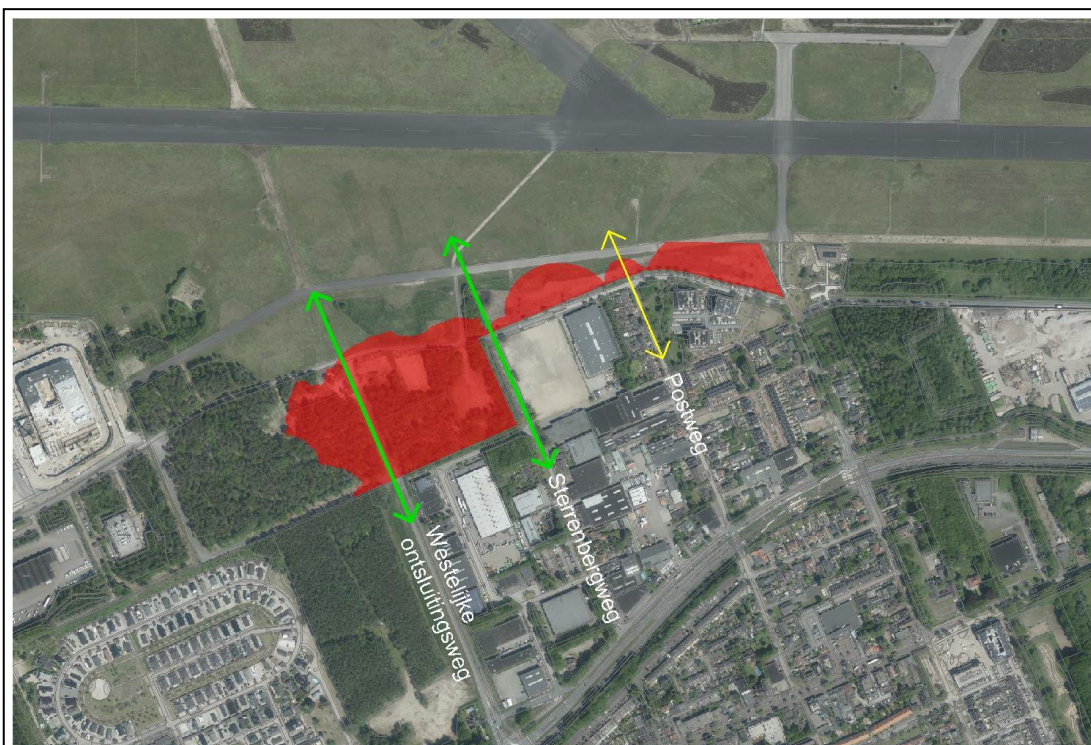
2.3.4 Verkeersstructuur

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.



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.

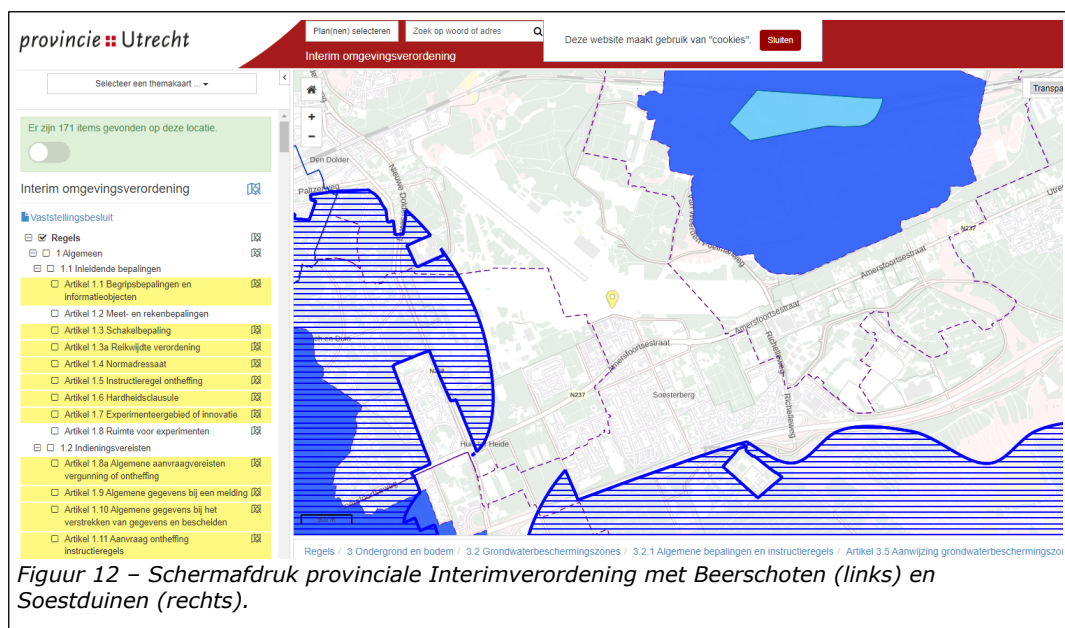
De onderhavige woningbouwontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Omgevingsvisie meer. De woningbouwontwikkeling maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug en is in dat kader al eerder afgewogen.

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

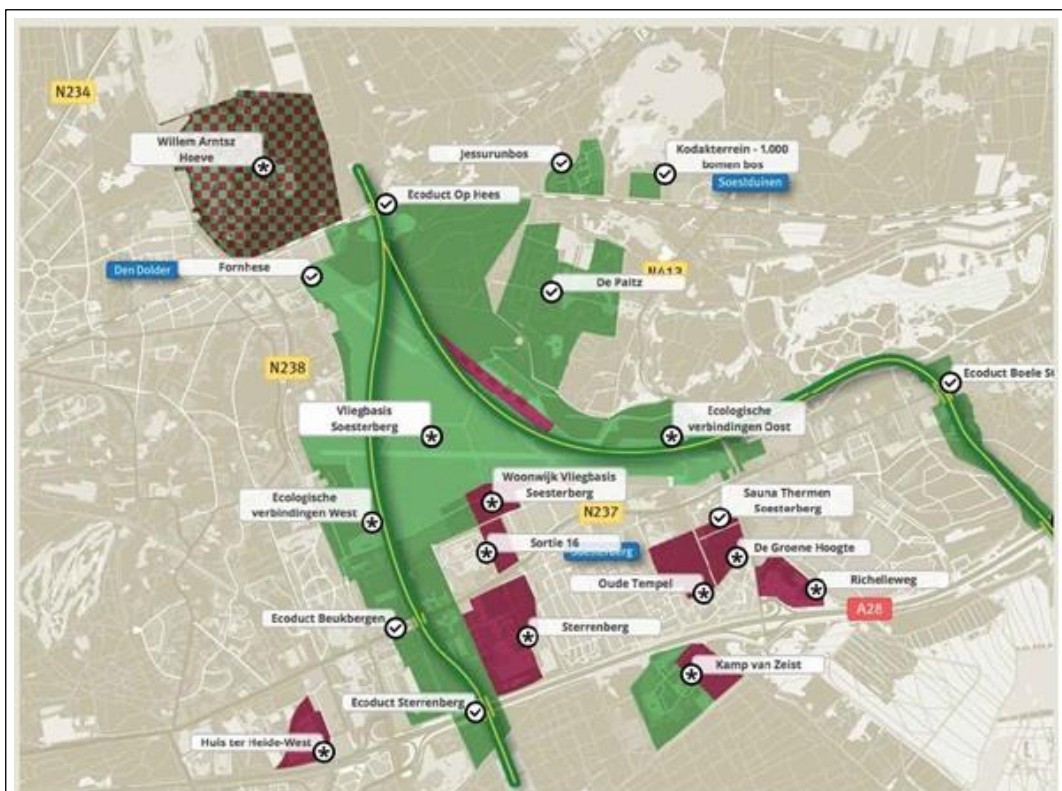
Na het onherroepelijk worden van het Moederplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). Volgens deze bepaling dient de behoefte aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd. 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 Soest.

Bomenbeleid gemeente Soest 2012

Ten behoeve van de opsporing van niet gesprongen explosieven zijn er in een strook langs de Batenburgweg 7 bomen gekapt en is het terrein onder ecologische begeleiding vrij gemaakt van ondergroei. Daarvoor is op 7 augustus 2020 een kapvergunning verleend (zaaknummer: 2366070/2395025).

3.2 Hart voor de Heuvelrug

De ontwikkeling van wijzigingsgebied 1 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.



Figuur 13 – Hart van de Heuvelrug

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

3.3 Masterplan Soesterberg

Een deel van deze Hart van de Heuvelrug-projecten vindt plaats in en rond Soesterberg. Daarbij heeft de natuur rond het dorp een flinke impuls gekregen en komen er meer woningen, voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Om de uitvoering van deze plannen in goede banen te leiden is het Masterplan Soesterberg opgesteld. Daarin zijn 9 lopende projecten opgenomen in- en rond Soesterberg, waarvan de woningbouw op Vliegbasis Soesterberg er één is. Een uitgebreide beschrijving van het Masterplan en de lopende projecten kunt u bekijken op de website van de gemeente (<https://www.soest.nl/soesterberg-in-ontwikkeling/masterplan-soesterberg>).

3.4 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

Op 21 december 2021 heeft de Raad van de gemeente Soest de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg vastgesteld. In deze visie heeft de Gemeenteraad van Soest aangegeven hoe zij de gewenste situatie van de gemeente over 20 jaar zien (in 2040). De Omgevingsvisie wordt onder meer gebruikt om te toetsen of initiatieven passen bij de fysieke leefomgeving.

In de visie zijn een aantal thema's benoemd:

- Ontspannen woon en werkmilieu.
- Soest in beweging.
- Samen Soesterberg versterken.

- Waardevol groen.
- Ruimte voor recreatie en toerisme.
- Een groene bruikbare polder.
- Adequaat reageren op klimaatverandering (mitigatie).
- Klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen.

Voor de woningbouwontwikkelingen in en rondom Soesterberg wordt in de Omgevingsvisie dan ook verwezen naar de woningbouwopgaves zoals die in het gemeentelijke Masterplan en het provinciale Programma Hart van de Heuvelrug zijn vastgelegd.

3.5 Woningbehoefte

Op de Vliegbasis Soesterberg, grenzend aan het bedrijventerrein Soesterberg-Noord komt een nieuwe woonwijk van circa 20 hectare groot met gemiddeld circa 30 woningen per hectare. De nieuwe woonwijk op de Vliegbasis maakt deel uit van de woningbouwontwikkelingen in het Programma Hart van de Heuvelrug en het Masterplan Soesterberg. De locaties rond Soesterberg kunnen door de ligging tussen Amersfoort en Zeist, de OV- en fietsverbinding richting Utrecht en het gedifferentieerde woningaanbod, een goede bijdrage leveren aan de versterking van de regionale woningmarkt voor starters en doorstromers.

De woningbouwontwikkeling op de vliegbasis is opgenomen in de bestaande woningbouwplannen voor Soest en draagt bij aan de woningbehoefte. Voor Soest en Zeist geldt dat er grote behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie van bijvoorbeeld de voormalige vliegbasis (500 hectare) tot natuurgebied (360 hectare) met aan de rand een natuurinclusieve woonwijk (20 hectare).

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht en bestaat er volgens het Masterplan Wonen Soest (vastgesteld op 19 mei 2020) een woningbehoefte voor de hele gemeente Soest van 1.010 woningen voor de periode tot 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waaronder dit plan voor de Vliegbasis Soesterberg. Ook is dit plan opgenomen in het regionaal programma wonen en werken voor de regio Amersfoort.

Volgens de Doelgroepenverordening gemeente Soest dient tenminste 20% van de woningen in het betaalbare segment (huur tot maximaal € 1000,- en koop tot maximaal € 250.000,-) worden gerealiseerd (art. 11, lid 1). Van deze bepaling kan worden afgeweken met toepassing van de hardheidsclausule in artikel 12 van de verordening.

De woningbouw op Vliegbasis Soesterberg maakt deel uit van het bredere woningbouwprogramma en de afspraken die tussen de Gemeente Soest, Gemeente Zeist 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 (Soest en Zeist) 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 Doelgroepenverordening 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.

3.6 Gemeentelijk Water en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022

Zowel Soest als Baarn waren toe aan een nieuw water- en rioleringsplan. Er wordt al samengewerkt en dit gezamenlijke plan is een verdere intensivering van die samenwerking. Dit vanuit het besef dat overheden over de traditionele gemeentegrenzen moeten heen durven kijken, willen zij de problemen van de klimaatverandering het hoofd bieden. Vanuit de wil om samen maatregelen te treffen om het watersysteem en de riolering zo in te richten dat overlast en schade voor onze inwoners zoveel mogelijk wordt beperkt.

Het Water en rioleringsplan gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met onze leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod.

Nagenoeg al het afvalwater van de gemeenten Baarn en Soest wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering (rwzi) in Soest. Het is één afvalwatersysteem. Een goed functionerende riolering is nodig voor de volksgezondheid, een schone leefomgeving en het beperken van wateroverlast. Door de klimaatverandering wordt dit alles nog belangrijker. Het watersysteem en de riolering worden **duurzaam en robuust** gemaakt, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in onze (stedelijke) omgeving.

Klimaatbestendig door afkoppelen

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. In een groot deel van de gemeente ligt een gemengd rioolstelsel, waarbij het vuile en schone water door dezelfde buis wordt afgevoerd. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. En onder het motto wat groen is moet groen blijven proberen we het verhard van tuinen te beperken.

3.7 Leidraad Fysieke Leefomgeving

De 'Leidraad Fysieke Leefomgeving' is een document voor de inrichting van de openbare ruimte met het oog op kwaliteit, functionaliteit, gebruik en beheerbaarheid. Deze Leidraad heeft als doel om te inspireren tot het maken van een mooie en goed te beheren leefomgeving en doet aanbevelingen voor een toekomstgericht watersysteem.

Uitbreidingsgebieden

Een plangebied kan het best in zijn totaliteit worden beoordeeld ook wanneer het in fases wordt aangelegd. Daar waar het water het plangebied verlaat zal worden getoetst aan de landelijke afvoernorm. Voor stedelijk gebied geldt een algemene afvoernorm van 1,5 l/s/ha en bij een T=100 situatie 3 l/s/ha.

Wanneer er in het plangebied geen compensatie mogelijk is, kan in overleg met het waterschap, gezocht worden naar alternatieve oplossingen. Een oplossing kan het afvoeren naar een algemene bergingsvoorziening zijn.

Omdat heel vroeg in het proces nog niet veel bekend is over de inrichting is de wijze waarop de afvoernorm wordt gehaald vaak nog niet duidelijk. Het waterschap adviseert om 10% van het plangebied te reserveren voor waterberging. Uit ervaring blijkt dit vaak nodig om de benodigde hoeveelheid water in het plangebied te kunnen vasthouden en zo de afvoer vanuit het gebied niet te laten toenemen. Het reserveren van ruimte voor waterberging voorkomt moeilijke keuzes later in het proces.

Uitgangspunten:

1. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem.
2. Aan het in het eerste lid gestelde wordt in ieder geval voldaan wanneer:
 - a. het verharde oppervlak niet groter is dan 1500 m² in stedelijk en 4000 m² in het buitengebied, of;
 - b. er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt, of;
 - c. er een berging van 600m³ per hectare verhard oppervlak wordt gerealiseerd, of;
 - d. het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd, of;
 - e. er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.
3. De in het tweede lid genoemde berging kan o.a. worden gerealiseerd door middel van
 - a. een statische berging met een capaciteit van 600m³ per hectare;
 - b. een dynamische berging waarbij rekening wordt gehouden met infiltratie. De mate van infiltratie waarmee rekening gehouden mag worden dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond.
4. De in het tweede lid onder d genoemde compensatie kan o.a. worden gerealiseerd door het benutten of creëren van overcapaciteit in het ontvangende watersysteem, onder andere door de inzet van stuwconstructies. Bij het bepalen van de toename van verhard oppervlak zijn de volgende punten van belang:
 - Sportvelden of kunstgrasvelden worden niet als verhard oppervlak aangemerkt;

- (Half) Open verharding bij parkeerplaatsen wordt niet als verhard oppervlak aangemerkt;
- Vegetatiedaken (met voldoende opvangcapaciteit) worden niet aangemerkt als verhard oppervlak;
- Tuinen op particuliere percelen worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak.

3.8 Conclusie beleid

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde woningbouw op Vliegbasis Soesterberg bijdraagt aan de regionale woningbouwopgave.

Het onderhavige wijzigingsplan vormt de verdere uitwerking van het nieuwe woongebied op de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie geldt al een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de keuzes om op deze locatie woningen te bouwen al zijn gemotiveerd op basis van het destijds geldende beleid.

Voor de woningbouwontwikkelingen in en rondom Soesterberg wordt in de Omgevingsvisie dan ook verwezen naar de woningbouwopgaves zoals die in het gemeentelijke Masterplan en het provinciale Programma Hart van de Heuvelrug en programma Vliegbasis Soesterberg zijn vastgelegd.

Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van de woningbouw op de vliegbasis rekening worden gehouden met de visie van de Raad ten aanzien van onder meer een klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen en met de Leidraad Fysieke Leefomgeving.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De voormalige Vliegbasis Soesterberg is 500 hectare 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.

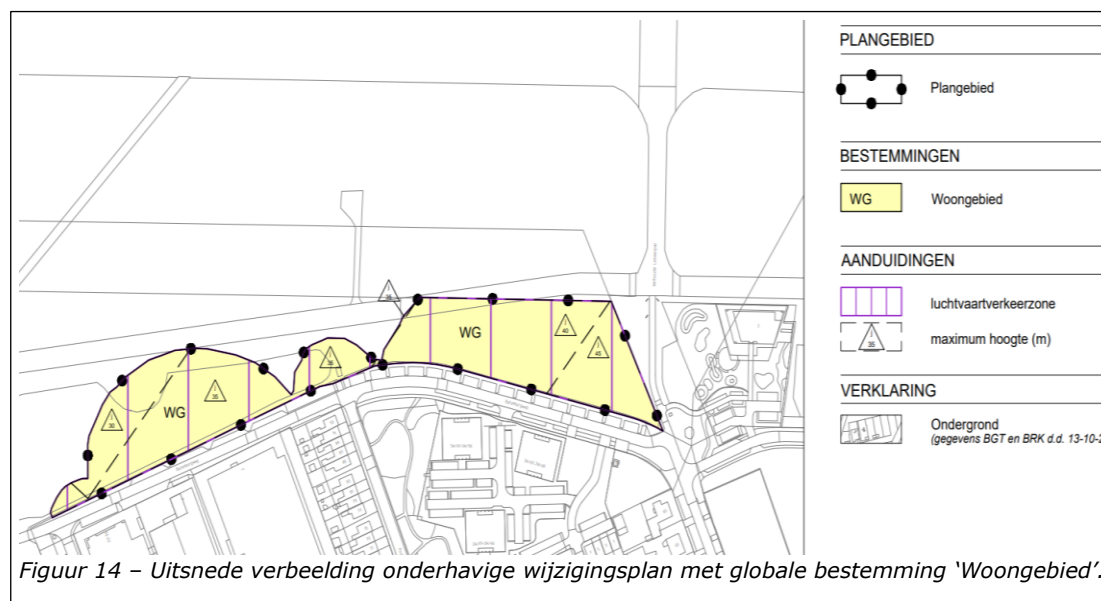
Onderdeel van het Ruimtelijk Plan en de bestemmingsplannen is de ontwikkeling en realisatie van een woonwijk aan de zuidzijde van de Vliegbasis. Voor de verdere ontwikkeling van de Vliegbasis, i.c.m. de realisatie van het Ruimtelijk Plan, heeft de provincie Utrecht met de gemeente Zeist en de gemeente Soest een samenwerkingsovereenkomst gesloten (samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg, juni 2015). Voor de woonwijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan presenteert de structuur van de toekomstige woonwijk en de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan is in juni 2017 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De stuurgroep Vliegbasis Soesterberg heeft in 2017 ook ingestemd met het stedenbouwkundig plan.

In het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is het onderhavige plangebied in de vorm van een wijzigingsgebied opgenomen met een daaraan gekoppelde bevoegdheid om de geldende groenbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'.

4.2 Toekomstige situatie

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.



Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 5.3 en artikel 10 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' (het zogenaamde Moederplan). Volgens de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de bestemming 'Woongebied' (artikel 10) van het Moederplan mogen er in het woongebied gemiddeld niet meer dan 30 woningen per hectare 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 zoals opgenomen in het Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets.

4.2.1 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 wUrck¹ (<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

¹ Stedenbouwkundig plan, inrichtingsprincipes en beeldregieplan, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, wUrck, juni 2017.

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.

Daarnaast spelen ook andere uitvoeringsaspecten mee bij de beoordeling van een verkaveling en zullen de nieuwe woningen bijvoorbeeld ook moeten voldoen aan de beleidsregels inritvergunningen van de gemeente Soest.

4.2.2 Verkeer

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 gebruikt².

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 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.

Verder heeft Soest in de gemeentelijke Omgevingsvisie vastgelegd dat er meer wordt ingezet op langzaam verkeer (lopen en fietsen) en openbaar vervoer en minder gebruik van de auto. Bij de uitvoeringsaspecten zijn goede loop- en fietsroutes daarom essentieel, tussen de nieuwe woonwijk en de bushaltes van

² Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021.

het hoogwaardig openbaar vervoer vanaf Soesterberg naar Amersfoort en Utrecht.

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

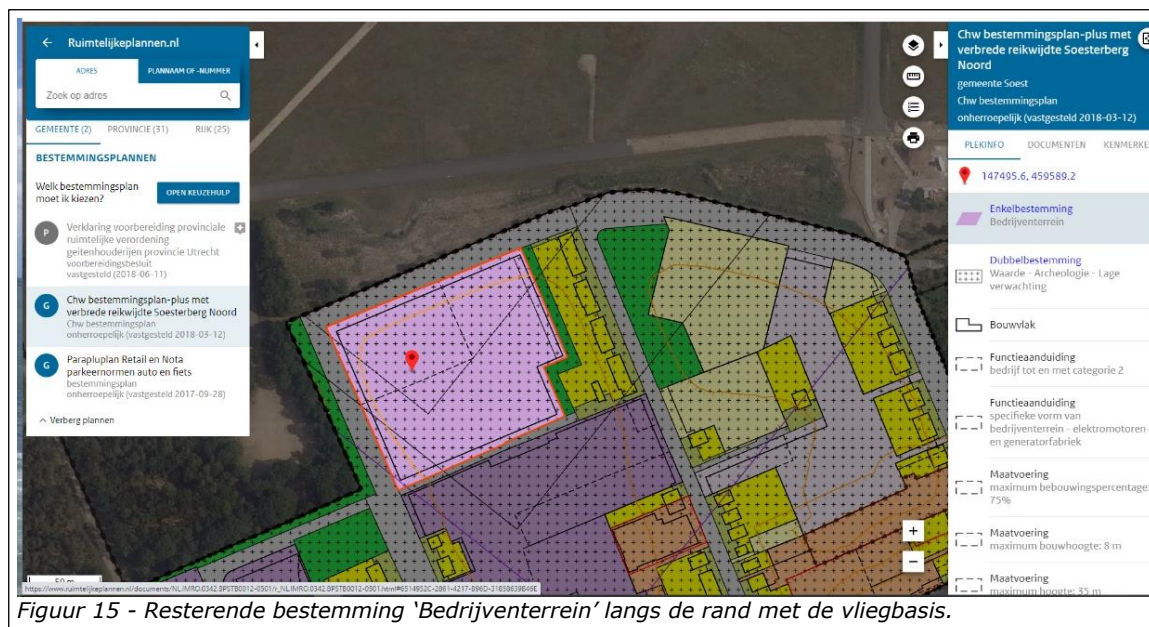
De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Dit artikel luidt als volgt:

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 10. 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

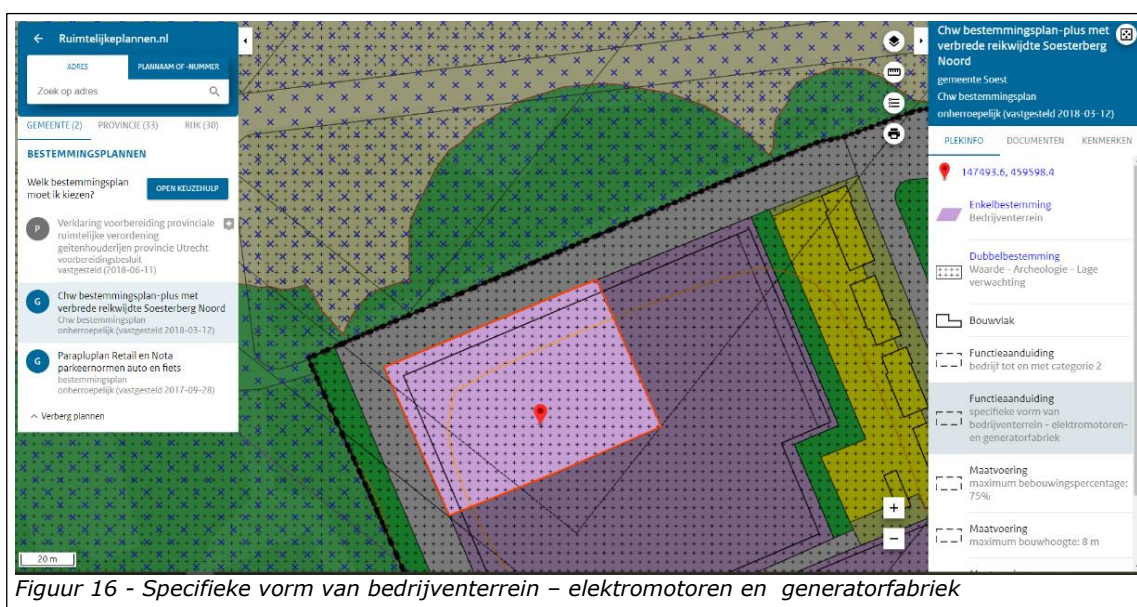
De mogelijkheden voor aangrenzende bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord'.

Langs de grens van het onderhavige wijzigingsplan voor de Vliegbasis Soesterberg resteert nog een klein deel met een bestemming 'Bedrijventerrein' waar de vestiging van bedrijven mogelijk is. Een belangrijk deel van het bedrijventerrein langs de rand met de vliegbasis is immers al omgezet naar de woonfunctie (zie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hierna).



Van de aan de vliegbasis grenzende gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft de voormalige locatie van het bedrijf Elma nog een zware milieucategorie. Ter plaatse hebben de gronden niet alleen een bestemming

'Bedrijventerrein', maar ook een aanduiding (svb-egf) 'specifieke vorm van bedrijventerrein – elektromotoren en generatorfabriek' (zie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hierna). Volgens artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' is ter plaatse van deze aanduiding een elektromotoren en generatorfabriek toegestaan behorend tot categorie 4.1. Bij categorie 4.1 inrichtingen moet een afstand van 200 meter worden aangehouden tot een rustige woonwijk en 100 meter tot een gemengd gebied. Dat vormt een planologische belemmering voor de bouw van woningen op de aangrenzende vliegbasis. Op de schermafdruck hieronder hebben deze geluidcontouren van de bedrijven in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' daarom een groenbestemming gekregen (en nog niet de bestemming 'Woongebied').



Figuur 16 - Specifieke vorm van bedrijventerrein – elektromotoren en generatorfabriek

De bedrijfsactiviteiten van Elma ter plaatse zijn inmiddels echter blijvend beëindigd. Om te voorkomen dat in de toekomst opnieuw een geluid belastend bedrijf op deze locatie wordt gevestigd wordt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' voor deze locatie herzien. Daarbij wordt de bedrijfsbestemming voor deze locatie vervangen door een woonbestemming. Inmiddels heeft de OMU (OntwikkelingsMaatschappij Utrecht) al een woningbouwplan voor deze locatie uitgewerkt dat binnenkort als bestemmingsplanherziening in procedure wordt gebracht. In de OMU heeft de Provincie Utrecht zeggenschap zodat er ook privaatrechtelijk voldoende garanties zijn dat op de voormalige locatie van de Elma geen nieuwe bedrijvigheid wordt gevestigd.

Om één en ander ook publiekrechtelijk te borgen is in de regels voor het woongebied een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die als volgt luidt:
10.2.5 Voorwaardelijke verplichting woon- en leefklimaat

De omgevingsvergunning voor bouwen van een woning kan alleen dan worden verleend als voldoende is verzekerd dat ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf-elektromotoren en generatorfabriek'** geen nieuwe bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (bijvoorbeeld na vaststelling van

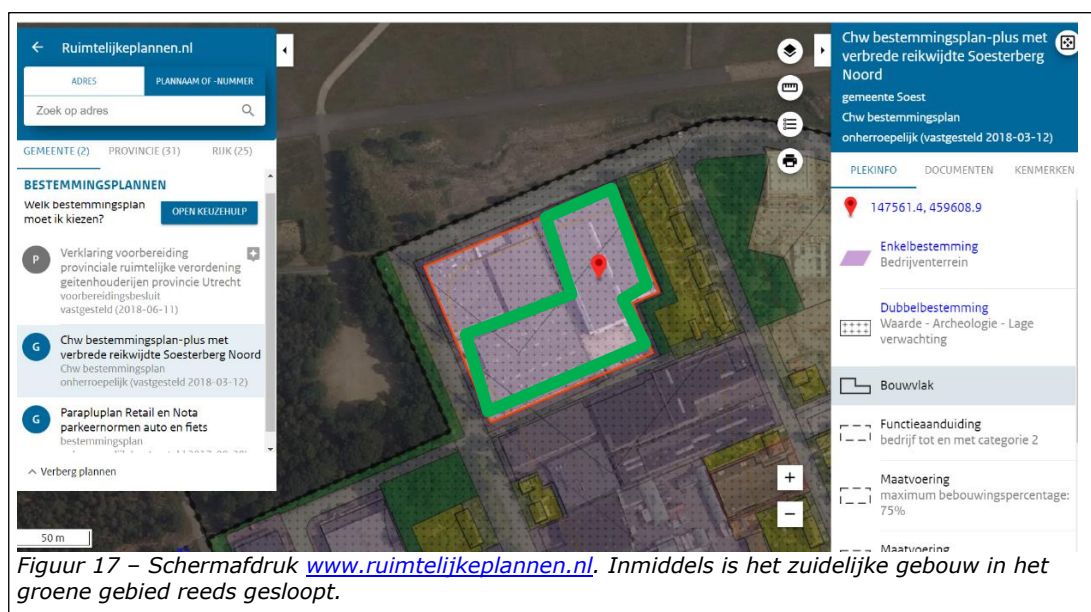
herziene bestemming), dan wel voldoende is verzekerd dat hinder van industrielawaai met geluidmaatregelen wordt voorkomen (bijvoorbeeld het bouwen van een geluidsscherm).

Op deze wijze is zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk voldoende verzekerd dat op de voormalige Elmalocatie bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn die hinder veroorzaken voor de woonfunctie.

Conclusie voor de voormalige Elma-locatie:

Voor de voormalige Elma-locatie kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die het wijzigingsplan mogelijk maakt.

Binnen de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' naast en achter de voormalige Elma-locatie³, zijn maximaal bedrijven in categorie 2 toegestaan met een richtafstand van 30 meter tot woningbouw in een rustige woonwijk (zie op de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hierna het gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein' dat met een groene grens is aangegeven).



Langs deze rand van het bedrijventerrein moet de omgeving echter als een gemengd gebied worden aangemerkt (en niet als rustige woonwijk) omdat het in de directe invloedssfeer van dat bedrijventerrein is gesitueerd. Vanuit het aangrenzende woongebied is er immers direct zicht op de bedrijven aan de overkant van de weg en mag er dus ook enige mate van geluid 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

³ Op de verbeelding aangeduid met (svb-egf) 'specifieke vorm van bedrijventerrein – elektromotoren en generatorfabriek'

daarvan geldt voor de categorie 2 bedrijven langs de Batenburgweg een richtafstand van tenminste 10 meter tot het gemengde gebied waar gevoelige functies worden toegestaan. In dit geval het wijzigingsgebied waar woningbouw is voorzien.

Voor het nieuwe woongebied in wijzigingsgebied 1 kan aan deze richtafstand van 10 meter tot de aangrenzende bedrijfsbestemming worden voldaan. Voor de beoogde woningbouw langs de rand van het bedrijventerrein brengt dat volgens de VNG-richtlijnen geen belemmeringen mee (zie de locatie die met een groene rand is aangewezen in de schermafdruck hierna). Het met groene rand aangegeven gebied is op meer dan 10 meter afstand van het nieuwe woongebied gesitueerd.

Overigens is de bebouwing in het gebied met de groene rand achter de voormalige Elma-locatie inmiddels gesloopt. Alleen naast de voormalige Elma-locatie, op Batenburgweg 7, is nog een bedrijf aanwezig.

Geluidonderzoek LBP|Sight

Volledigheidshalve is ook naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten op de locatie Batenburgweg 7 Soesterberg gekeken. In de wijzigingsvoorwaarde in artikel 5.3 van het bestemmingsplan staat namelijk *"dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie"*.

Daartoe is een akoestisch onderzoek naar de representatieve bedrijfssituatie van de groothandel op Batenburgweg 7 uitgevoerd door LBP|Sight⁴. Doel van dit onderzoek is te bepalen of een woonbestemming verenigbaar is met de geluidemissie van het bedrijf aan de Batenburgweg 7.

Het wettelijke kader voor dit onderzoek is als volgt: Door de wijziging van bestemming van groen naar woongebied is sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Ter plaatse van de geluidgevoelige bestemming is in het kader van een goede ruimtelijk ordening een acceptabel woon- en leefklimaat nodig. In het algemeen wordt hierbij getoetst aan de geluidnormen van het de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009. Hierin worden normen gesteld afhankelijk van het karakter van het woongebied. Een ruime normstelling (50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) maximaal) geldt voor een gemengd gebied en een strenge normstelling (45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 65 dB(A) maximaal) geldt voor een rustige woonwijk.

Men is voornemens het deel van het woongebied aan de zijde van het bedrijventerrein aan te merken als gemengd gebied. Daarom wordt getoetst aan de hierbij behorende normstelling. Dit betreft een etmaalwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld geluidniveau en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) voor geluidpieken.

Naast een acceptabel woon- en leefklimaat is het nodig dat omliggende bedrijven ter plaatse van het plangebied aan de voor hun gestelde geluidnormen kunnen voldoen. Voor de meeste bedrijven zijn geluidnormen gesteld via het Activiteitenbesluit milieubeheer.

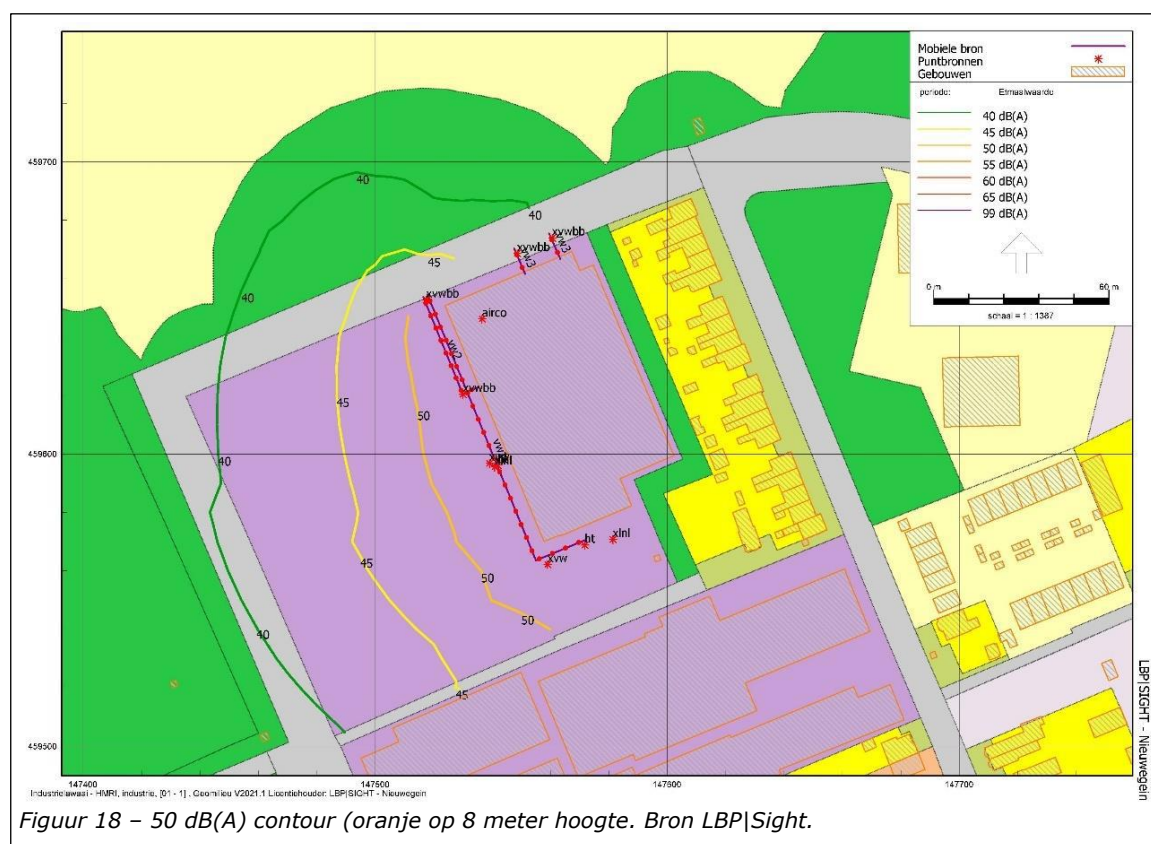
⁴ LBP|Sight, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg, Akoestisch onderzoek Batenburgweg 7, 26 april 2022.

d. de geluidsbelasting van een inrichting in de zin van artikel 1.1 derde lid Wet milieubeheer mag, niet meer bedragen 45 dB (A) etmaalwaarde op een afstand van:

1. 15 meter ten noorden van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Batenburgweg;
2. 15 meter ten westen van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Sterrenbergweg (tot aan de aansluiting met de Stemerdingweg) en;
3. 15 meter ten noorden van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de Stemerdingweg;

Resultaten akoestisch onderzoek Batenburgweg 7

In de figuur hierna is de contour op 8 m hoogte gegeven van de contouren van de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Uit de figuur blijkt dat het geplande woongebied (in de bestemming 'Groen') buiten de 50 dB(A)-contour ligt. Ook blijkt uit de figuur dat de 45 dB(A) contour binnen 15 m van de Batenburgweg ligt. Hiermee voldoet het bedrijf aan de gebruiksregel van het bestemmingsplan.



Naast het tijdgemiddelde geluidniveau moeten ook de maximale geluidniveaus van geluidpieken worden beoordeeld. Maatgevend hiervoor zijn geluidpieken bij de laad- en losactiviteiten en de hierbij aan- en afrijden voertuigen. Geluidpieken hiervan bedragen ter plaatse van de rand van het geplande woongebied direct te noorden van het bedrijf hooguit 69 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de normwaarde van 70 dB(A). Overigens geldt deze norm niet voor het bedrijf zelf aangezien conform het Activiteitenbesluit deze activiteiten zijn uitgesloten van toetsing.

Conclusie voor de locatie Batenburgweg 7:

Voor de locatie Batenburgweg 7 Soesterberg kan derhalve worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die het wijzigingsplan mogelijk maakt.

Tot slot is er aan de Stemerdingweg nog wel een papier recycle bedrijf gevestigd. Dat bedrijf is echter op meer dan 165 meter afstand van het onderhavige wijzigingsgebied 1 gesitueerd. Op die afstand is er volgens de VNG-richtafstanden geen geluidhinder te verwachten. Dat wordt ook bevestigd door het akoestische vooronderzoek dat is verricht naar de randvoorwaarden voor de bouw van een nieuwe woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg⁵.

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

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.0342.BPLG0005-0401/t_NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401.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

Het onderhavige wijzigingsgebied is in 2020 geheel vrijgemaakt van beplanting en ander groen voor een onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE). Daarvoor is reeds in 2018 een ontheffing Wet natuurbescherming verleend⁶ (zie bijlage 1 plantoelichting) en zijn reptielen in het gebied zoals de hazelworm en zandhagedis onder ecologische begeleiding afgevangen en verplaatst naar andere locaties op de vliegbasis⁷. Deze ontheffing is onlangs verlengd⁸ (zie bijlage 3 plantoelichting) en op basis van de ontheffing kunnen nog altijd reptielen worden afgevangen. De rapportage voor het wegvangen van reptielen (Van den Bijtel, augustus 2020) is om die reden ook als bijlage (nr. 3) bij de toelichting van dit wijzigingsplan toegevoegd.

Na de uitvoering van het explosievenonderzoek is het gebied braakliggend opgeleverd.

Voor de ontwikkeling van de woonwijk op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg is onlangs een ontheffing Wet natuurbescherming, voor ruimtelijke ingrepen voor de vliegbasis Soesterberg verleend⁹. 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 zal een ecologisch werkprotocol (EWP) worden opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de ontheffing.

in de ontheffing Wet natuurbescherming is als volgt voorgeschreven dat mitigerende maatregelen moeten worden genomen: "Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort te voorkomen, zijn en worden de volgende mitigerende maatregelen getroffen: Aanbrengen bufferzone rondom plangebied om optische verstoring tegen te gaan. Rondom de aan te leggen woonwijk wordt een bufferzone aangelegd om optische verstoring verder te voorkomen en zodat mensen en dieren het hek niet over kunnen klimmen om de vliegbasis te betreden; Het niet realiseren van de bufferzone is een overtreding van de verbodsbepaling in de Wet Natuurbescherming. Dat verbod werkt rechtstreeks en daar kan rechtstreeks tegen worden opgetreden (of door de NMF om handhaving worden gevraagd).

⁶ Besluit GS van Utrecht, Ontheffing Wet natuurbescherming (kenmerk: Z-WNB-RI-REG-2018-0436), 31 mei 2018.

⁷ Van den Bijtel, Wegvangen reptielen toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg, augustus 2020.

⁸ Besluit GS van Utrecht, Verlenging ontheffing (kenmerk: Z-WNB-RI-REG-2020-0479), 24 april 2020.

⁹ Besluit GS van Utrecht, Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk: Z-WNB-RI-REG-2020-0710), 4 maart 2021.

De aanleg van de bufferzone is geborgd in de Ontheffing Wet Natuurbescherming en het wijzigingsplan maakt de aanleg van de bufferzone in de bestemming 'Woongebied' ook expliciet mogelijk.

Bij de verdere planvorming en uitvoering blijft de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming onverkort van kracht. In het ecologische werkprotocol dat is opgesteld is de borging van deze zorgplicht nader ingevuld.

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

6.3 Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie van de woningbouwontwikkeling op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden te berekenen is in maart 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met de Aeries-calculator¹⁰. Met deze stikstofdepositieberekening is beoordeeld of de gemiddelde wijzigingsplaninvulling van wijzigingsplan 1 conflicteert met de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof (Natura 2000). Inzichtelijk is gemaakt of sprake is van een toename van stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Hiervoor is met AERIUS een enkelvoudige berekening uitgevoerd.

De Wet natuurbescherming 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. Artikel 2.8 van de Wet bevat de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan voor het vaststellen van een plan of het verlenen van een vergunning. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of handeling plaatsvindt, soms is dat het Rijk.

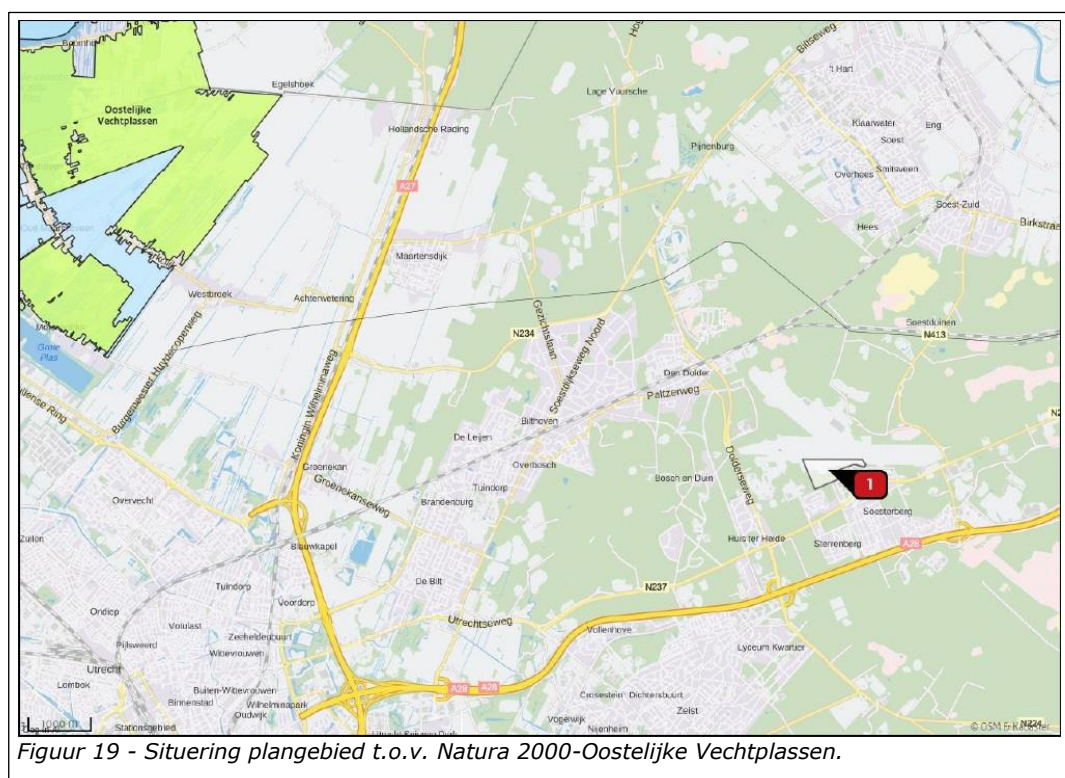
Stikstofdepositie kan significant negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het rekenmodel AERIUS Calculator wordt op grond van de Wet natuurbescherming voorgeschreven om te bepalen of al dan niet sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Indien een plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar), treedt geen negatief gevolg voor de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden op en is het plan uitvoerbaar. Voor het hieruit voortvloeiende project is geen vergunning op grond van de Wnb (stikstof) nodig.

¹⁰ EcoGroen, Notitie AERIUS-berekening wijzigingsplan 1-woningbouw Vliegbasis Soesterberg, 29 maart 2022.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Door het in werking treden van deze wet en bijbehorende besluit (Bsn) en regeling (Rsn) worden gevolgen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden veroorzaakt door bouw- en aanlegactiviteiten (aanlegfase) buiten beschouwing gelaten voor plannen en projecten (zie kader 3.1). Voor de aanlegfase is het derhalve niet noodzakelijk de stikstofdepositie inzichtelijk te maken en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de gebruiksfase is het wel noodzakelijk om middels een AERIUS-berekening de gevolgen door stikstof-depositie inzichtelijk te maken. Indien blijkt dat sprake is van een depositie $>0,00$ mol/ha/jaar dan zijn een aantal instrumenten beschikbaar om te bepalen of de toename van stikstofdepositie leidt tot significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied, waaronder intern salderen.

Wijzigingsplangebied 1 (figuur 1) ligt op circa 12 kilometer van het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (zie figuur hierna). Het plangebied betreft een toekomstige woonwijk. De woonwijk wordt aan de zuidrand van park vliegbasis Soesterberg opgericht. Het plangebied bestaat uit schraal grasland gelegen tegen een bosrand. Op de locatie zijn nog verhardingen van het voormalig vliegveld aanwezig (o.a. rolbaan) en de verkeerstoren staat er nog.



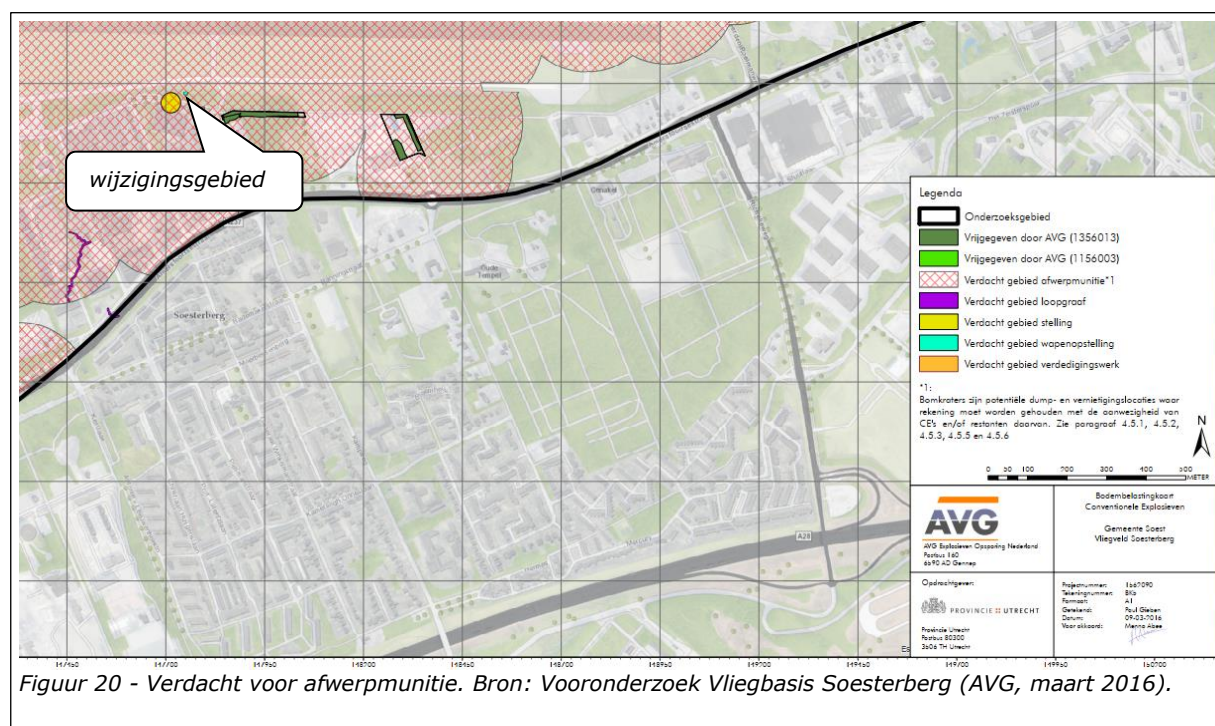
De resultaten van deze berekening zijn hierna verwoord. De integrale notitie (inclusief bijlage) zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Resultaten:

Uit de berekening (met kenmerk RiqWvJrrwcCN van 1 maart 2022) volgt geen toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jr) op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden.

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). Uitkomst is dat het wijzigingsgebied in een gebied valt dat verdacht is op het aantreffen van afwerpmunitie. Het gebied is aanvullend met detectieonderzoek in kaart gebracht. Hieruit kwam naar voren dat het gebied inderdaad verdacht is op het aantreffen van NGE, want er is een veelvoud aan verstoringen gemeten.



Figuur 20 - Verdacht voor afwerpmunitie. Bron: Vooronderzoek Vliegbasis Soesterberg (AVG, maart 2016).

In 2020 is de mogelijke NGE in het terrein door een gecertificeerd aannemer (ECG), middels ontgraving, opgespoord. Er is geen munitie aangetroffen. Het onderzochte terrein is vrijgegeven van NGE. Er gelden geen beperkingen meer voor een woonfunctie. Zie het Proces-Verbaal van Oplevering (PVvO) van 9 april 2021 die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen¹¹.

Langs de rolbaan is een (ecologische) zone nog niet aangepakt. Dat wordt uitgevoerd zodra het mogelijk is de werkzaamheden te vervolgen. De opsporingswerkzaamheden zijn archeologisch begeleid.

¹¹ Proces-Verbaal van Oplevering, ECG, 9 april 2021.

6.5 Archeologie

Ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan heeft BAAC een memo geschreven waarin eerder uitgevoerde onderzoeken kort zijn aangegeven en is aangegeven welke raakvlakken met archeologie nog zijn te verwachten¹².

Volgens deze memo, welke als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd, geldt voor de herontwikkeling van de Vliegbasis 'afwijkend archeologisch beleid' vanwege het voorkomen van archeologische resten die te relateren zijn aan de vliegbasis en erven uit de nieuwe tijd. Eén en ander conform de archeologische beleidskaart voor de Gemeente Soest.

Na eerder uitgevoerd archeologisch vooronderzoek¹³ is vervolgonderzoek geadviseerd bij de voorgenomen ontwikkelingen, conform het daartoe opgestelde Programma van Eisen (PvE).¹⁴

Voorafgaand onderzoek

Vanwege het risico op het voorkomen van explosieven heeft ECG grote delen van het toekomstige woongebied op de vliegbasis Soesterberg in opdracht van Rijksvastgoedbeheer inmiddels onderzocht op het voorkomen van explosieven. Die werkzaamheden zijn in de gebieden met een archeologische verwachting in de gemeenten Soest en Zeist gecombineerd met een opgraving (variant archeologische begeleiding) voor alle benaderingswerkzaamheden van ECG en gevolgd door een opgraving ter plaatse van erf B1. De archeologische sporen die daarbij zijn gedocumenteerd, zijn weergegeven in bijlage 2, en daarin is tevens de rode contour van 'wijzigingsgebied 1' aangegeven. Het onderzoek heeft vele sporen uit de Tweede Wereldoorlog opgeleverd, alsmede sporen van erven uit de late 19e eeuw en uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. De erven uit de 19e eeuw (op grond van vooronderzoek verwacht en in het PvE aangegeven als 'erf B1') zijn inmiddels in opdracht van de Provincie Utrecht opgegraven conform het daarvoor opgestelde PvE.¹⁵ Relevante sporen uit de Tweede Wereldoorlog zijn eveneens opgegraven in het kader van de opgraving (variant archeologische begeleiding) conform het daarvoor opgestelde PvE.¹⁶ De sporen uit de jaren '30 van de twintigste eeuw zijn op verzoek van de bevoegde overheid (gemeente Soest) ingemeten en basaal gedocumenteerd. In bijlage 2 is te zien dat het overgrote deel van wijzigingsgebied 1 dus al is onderzocht en dus geen inspanning meer behoeft. Het evaluatieverslag van deze werkzaamheden ligt inmiddels bij de bevoegde overheden.

Nog niet onderzochte delen

Bijlage 2 toont enkele delen die nog niet onderzocht zijn, maar die wel binnen de contour van wijzigingsgebied 1 liggen. Voor die delen (aangegeven met zone A t/m C) is het advies als volgt:

1. Zone A (direct ten noorden van het al onderzochte gebied) Zone A valt samen met een gebied met ecologische randvoorwaarden dat planologisch nog moet worden ingevuld. Het gebied kon nog niet worden benaderd op explosieven en is om die reden nog niet onderzocht op archeologische resten. Als daar alsnog gegraven zou gaan worden, dan dient dat deel nog archeologisch begeleid te worden conform het eerder opgestelde PvE,

¹² BAAC archeologie en bouwhistorie, Memo Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsgebied 1, 22 april 2021.

¹³ Buesink & Emaus 2008; Bergman 2018a, b.

¹⁴ Warmerdam 2018.

¹⁵ Warmerdam 2018.

¹⁶ Warmerdam 2018.

vanwege een verwachting op sporen uit de late 19e eeuw en de Tweede Wereldoorlog.

2. Zone B (twee rechthoekige delen omsloten door het al onderzochte gebied)
Zone B is geheel omsloten door het al onderzochte gebied. In deze zone worden geen archeologische sporen meer verwacht, omdat ECG daar bij een oppervlakkige afgraving geen aanwijzingen voor afvalkuilen of munitie uit de Tweede Wereldoorlog heeft gevonden. De zone hoefde daarom niet te worden benaderd en is niet archeologisch onderzocht. Gezien de lage dichtheid van omliggende sporen en de al bekende structuren (een palenrij waarvan de richting en aard al bekend is), verwacht BAAC daar ook geen relevante archeologische resten meer. Het advies is om daar geen archeologisch onderzoek meer uit te voeren en dat gebied vrij te geven voor woningbouw.
3. Zone C (zuidwestelijke punt)
Zone C betreft een klein driehoekje in het uiterste zuidwesten van wijzigingsgebied 1. Op deze locatie zijn kabels en leidingen aanwezig, waardoor benadering voor explosieven niet mogelijk was. Vanwege de aanwezigheid van de kabels en leidingen wordt tevens verwacht dat de bovengrond al verstoord zal zijn tot in het schone zand en dat eventuele archeologische sporen al vergraven zullen zijn. Om die reden wordt geadviseerd om hier geen archeologisch onderzoek meer uit te voeren en dat gebied vrij te geven voor woningbouw.

Conclusie

De locatie is middels opsporing naar NGE, het verwijderen van groen en het uitnemen van bodemvreemd materiaal bouwrijp opgeleverd. Er zijn geen archeologische belemmeringen (meer) voor de ontwikkeling tot woongebied.

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 - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.

Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG-methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4.

Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

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

De gemeente Soest heeft een Programma Energietransitie 2020-2025 opgesteld met een praktische invulling hoe de doelstellingen voor 2025 worden behaald. Zie <https://www.soest.nl/in-de-gemeente-soest/energietransitie>. Het

programma richt zich op de vier pijlers Wonen, Werken, Mobiliteit en Gemeente als Voorbeeld, en het thema Energieopwekking.

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

Volgens het verkennend- en nader bodemonderzoek uit 2009¹⁷ is de onderhavige locatie (locatie B) 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 braakliggend in afwachting van woningbouw. Een uitzondering hierop vormt de landelijke PFAS-problematiek, die op de vlieg basis vooral speelt in combinatie met de voormalige brandweercapaciteiten in wijzigingsgebied 2 (de inmiddels gesloopte brandweerkazerne).

Sinds bovenstaande rapportage is opgesteld, is nieuwe historische informatie naar voren gekomen over bodembedreigende activiteiten a.g.v. gebruik van PFAS-houdend blusschuim. Naar aanleiding hiervan zijn meerdere bodemonderzoeken en historische onderzoeken uitgevoerd.

In de periode dec. 2017 tot eind 2018 is door Aveco de Bondt een verkennend en nader- bodemonderzoek uitgevoerd gericht op PFAS rondom voormalige Brandweerkazerne vliegbasis Soesterberg (rapportnr. R-DSK-261-17044402 d.d. 27 feb. 2019). In dit rapport is opnieuw historisch onderzoek uitgevoerd conform de NEN5725 rond de voormalige Brandweerkazerne en brandweeroefenplaats. In paragraaf 2.2.9. is gerapporteerd dat bij het archiefonderzoek bij de gemeente Soest ten opzichte van de eerdere onderzoeken (w.o. Geofox-Lexmond 30 jan. 2009) geen relevante aanvullende informatie is aangetroffen.

In 2019 - 2021 is een nader bodemonderzoek (2e fase) naar PFAS uitgevoerd, in de beoogde woongebieden op de vliegbasis (inclusief de wijzigingsgebieden) door Geofox11. 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.

In 2019-2021 heeft BombsAway in opdracht van de RVB (Rijksvastgoedbedrijf) aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd naar PFAS in blusschuim op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Bombsaway 16 april 2021 kenmerk 651707 definitief v 2.0. Hieruit zijn binnen het plangebied van de woonwijk geen nieuwe inzichten naar voren gekomen over bodembedreigende activiteiten die niet al in bovenstaande rapporten zijn onderkend en zijn onderzocht.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van wijzigingsgebied 1.

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

¹⁷ Verkennend- en nader bodemonderzoek, Geofox, 30 januari 2009.

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.

6.9 Geluid

In het Moederplan is al onderzoek gedaan naar mogelijke belemmeringen vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Sindsdien hebben zich een aantal relevante ontwikkelingen voorgedaan die positief zijn voor woningbouw op de onderhavige locatie. Zie hoofdstuk 5 voor de toetsing van het industrielawaai.

Voor Wegverkeerslawaaï is van belang dat op de Batenburgerweg een maximum snelheid van 30 km/ur geldt. Volgens de Wet geluidhinder is bij 30 km-wegen vanwege de lage snelheid geen akoestisch onderzoek nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden bekeken of er ondanks het 30 km-regiem geen geluidbelasting valt te verwachten boven de voorkeurswaarde. In dit geval is die verwachting er niet. De Batenburgweg is ingericht als 30 km-weg waardoor deze niet uitnodigend is voor het doorgaande verkeer. Zo zijn er snelheidsremmende drempels en klinkerverharding, is de weg in de spitsuren weinig overzichtelijk omdat er aan beide zijden parkeren mogelijk is (haaks- en langsparkeren), en omdat de verschillende verkeersdeelnemers (auto, fiets en voetganger) er zijn gemengd. De verkeersdruk op de Batenburgweg als gevolg van de nieuwe woonwijk zal niet zodanig toenemen dat geluidbelastingen gaan optreden die niet meer in overeenstemmen zijn met de geluidbelasting die bij een gemiddeld 30 km-regiem mag worden verwacht. Het verkeer vanaf de nieuwe woonwijk op de vliegbasis zal overwegend rechtstreeks richting de provinciale weg rijden via de westelijke ontsluitingsweg of de Sterrenbergweg.

Ook als gevolg van toekomstige transformaties van het bedrijventerrein Soesterberg Noord zal de drukte/geluidbelasting niet wezenlijk toenemen. (Vracht)Verkeer van het bedrijventerrein zal bij transformatie worden vervangen door personenverkeer van nieuwe woningbouw.

Het wegverkeerslawaaï van de Batenburgweg met een 30 km-regiem past naar verwachting in een woonomgeving.

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 gebiedgerichte 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 betekenende 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide - $40\mu g/m^3$ 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.

Volgens de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) hebben woningbouwprojecten pas in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit als er 1500 woningen of meer worden gebouwd die allemaal via één weg worden ontsloten. Met een omvang van circa 1,6 hectare en maximaal 30 woningen per hectare valt dit wijzigingsgebied ver buiten deze getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'. Daarmee draagt dit wijzigingsplan 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de bouw van woningen in het wijzigingsgebied met een dichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare, ten aanzien van fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner.

Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige (2020) achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $12\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25\mu g/m^3$). Voorts maakt het bestemmingsplan 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.

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 kinderopvang en 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 (maximaal 30 woningen per hectare) die met het onderhavige wijzigingsplan is beoogd 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.

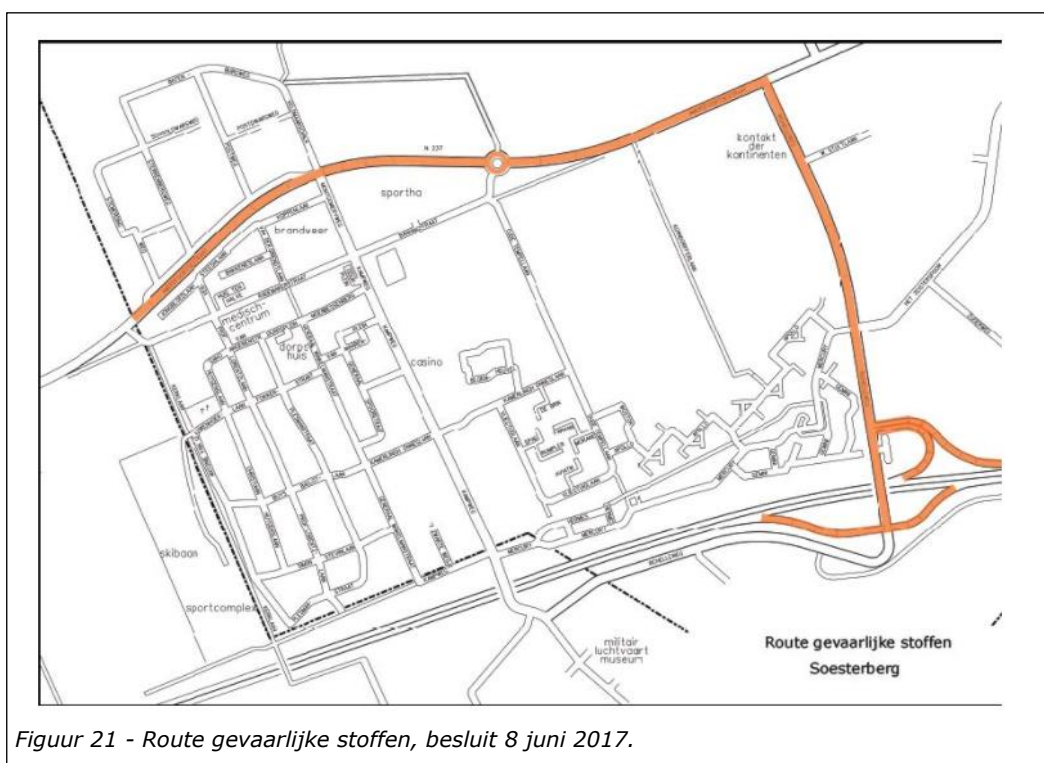
De Wet basisnet is echter van 2015 en dus na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) 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 Soesterberg hieronder).



Figuur 21 - 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 250 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 500 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost van de brandweer aan de Koppenlaan. Op circa 350 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.

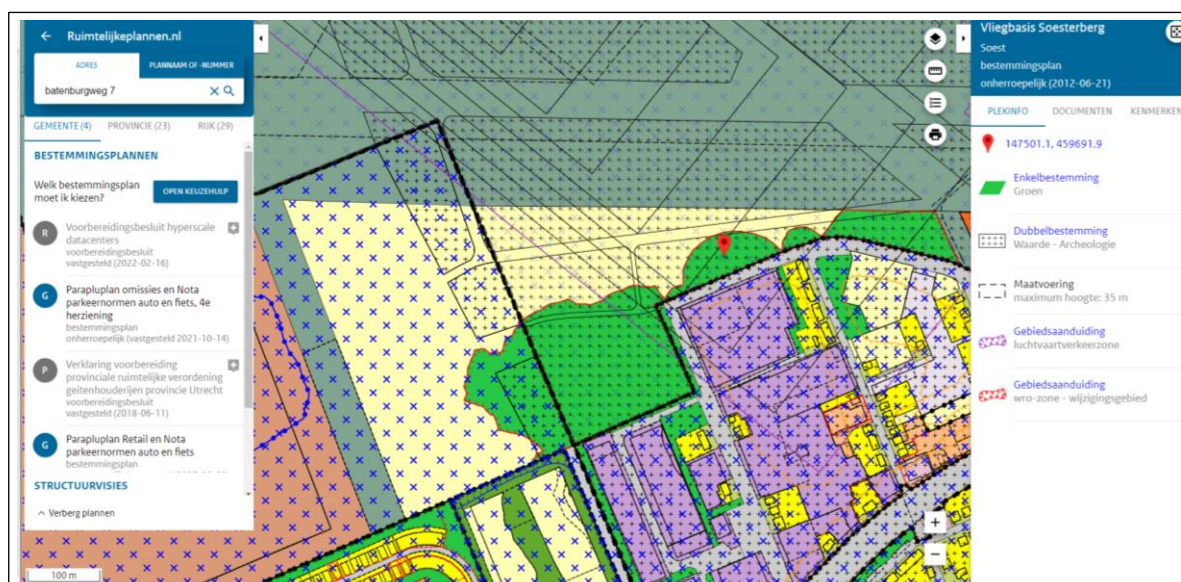
Het onderhavige concept ontwerp zal in het kader van het wettelijke vooroverleg aan de Veiligheidsregio Utrecht worden voorgelegd.

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. Het overgrote deel van het beoogde nieuwe woongebied op de Vliegbasis heeft al de globale eindbestemming 'Woongebied'. Alleen de rand langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord had die bestemming nog niet vanwege het geluid van de aangrenzende bedrijven.



Figuur 22 - Schermafbeelding www.ruimtelijkeplannen.nl geldende bestemming woongebied en de groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid langs de rand.

De waterbelangen voor dit nieuwe woongebied zijn in 2012 reeds in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' afgewogen. Daarbij is 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.

Daarnaast heeft de provincie Utrecht een regionaal convenant Duurzame woningbouw in voorbereiding met prestatieafspraken over het bouwen van duurzame woningbouwprojecten. Beoogd wordt zoveel mogelijk partijen te laten aansluiten waaronder de regionale overheden (provincie, 4 waterschappen en 26 gemeenten) en zoveel mogelijk marktpartijen. Het convenant zal ook voor het onderhavige project richtinggevend zijn voor de Provincie Utrecht.

Voor het beoogde nieuwe woongebied op de Vliegbasis is daartoe ook een indicatieve stedenbouwkundige uitwerking gemaakt (inclusief de wijzigingsgebieden). Voor deze indicatieve stedenbouwkundige inrichting is vervolgens door Sweco een uitwerking van de hemelwaterstructuur gemaakt¹⁸. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit 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.

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.

¹⁸ SWECO, *Waterhuishouding voormalige vliegbasis Soesterberg. Uitwerking hemelwaterstructuur (kenmerk: SWNL0267405)*, 16 oktober 2020.

Daartoe is een watertoets bij het Waterschap Vallei en Veluwe ingediend. De uitgangspunten gebruikt in de watertoets zijn afgeleid uit het rapport van Sweco. In de terugkoppeling heeft het waterschap aangegeven dat het beleid er op is gericht dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden waar dat valt. Door de versnelde afvoer als gevolg van verharding en bebouwing en het ontbreken van oppervlaktewater waarop kan worden geloosd, zal infiltratie van het hemelwater nodig zijn. De zanderige ondergrond leent zich daar volgens het waterschap uitstekend voor.

Daartoe zullen de doelstellingen van het waterschap voor het vasthouden van hemelwater bij de uitgifte worden voorgeschreven. Op dit punt heeft de gemeente Soest de ambitie om ook de hemelwaterafvoer op privaat uit te geven percelen bovengronds te verwerken. Ook daar zal bij de gronduitgifte aandacht aan worden besteed.

Capaciteit rioleringsstelsel Soesterberg:

Het afkoppelen van hemelwater van het rioleringsstelsel is ook van belang omdat het huidige rioleringsstelsel voor Soesterberg bij hevige regenval onvoldoende capaciteit heeft. Bij nieuwe woningbouwprojecten zijn tijdelijke maatregelen nodig om vuilwaterafvoer te bufferen voor de momenten dat dit nodig is. Het onderhavige wijzigingsplan maakt dat ook mogelijk. De bestemming 'Woongebied' staat niet in de weg aan de realisering van dergelijke maatregelen/voorzieningen. Deels kunnen deze voorzieningen bovendien vergunningsvrij worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen zal nauw overleg met het waterschap plaatsvinden. Het is niet mogelijk om de benodigde buffercapaciteit met een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan voor te schrijven. De wijzigingsbepaling in artikel 5.3 van het Moederplan biedt daarvoor niet de bevoegdheid.

6.13 Vormvrije mer-beoordeling

Het wijzigingsgebied in dit plan is onderdeel van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de Vliegbasis Soesterberg van circa 20 hectare groot met gemiddeld circa 30 woningen per hectare. Het ontwikkelen van een dergelijke woonwijk is een (mer-beoordelingsplichtig) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D.11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Deze stedelijke ontwikkeling van de woonwijk is in 2012 reeds mogelijk gemaakt in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Voor het moederplan is eerder een planMER opgesteld waarin de mer(benoordelings)plicht is uitgewerkt (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401/tb_NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401_18.pdf).

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. Ditzelfde geldt voor 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).

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling uitmaken van het moederplan 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. Daartoe heeft de Provincie in 2004 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de gemeente Soest en de gemeente Zeist. Deze samenwerking tussen Provincie en gemeenten is in 2009 en 2015 herbevestigd.

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 wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn reacties ontvangen van de Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe.

Provincie Utrecht:

De Provincie Utrecht is akkoord met het wijzigingsplan en ziet geen provinciale belangen die in de knel komen.

Veiligheidsregio Utrecht:

Volgens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio zijn alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid meegenomen in het wijzigingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Ook ligt het niet in effectgebieden van risicobronnen waarvoor maatregelen te adviseren zouden zijn. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Waterschap Vallei en Veluwe

Met de vaststelling van de Blauwe Omgevingsvisie 2050 en binnenkort ook het Blauw Omgevingsprogramma 2022 – 2027, koppelt het waterschap de wateropgave bijvoorbeeld aan het bevorderen van gezondheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Het waterschap introduceert hierin het begrip 'Waterinclusief bouwen'. Dit is een gebieds- en brongerichte benadering van het watersysteem bij stedelijke ontwikkeling. Kenmerken van het natuurlijk watersysteem vormen de basis voor de inrichting van een gebied. De benadering gaat uit van lokale kennis en samenwerking tussen lokale partners. Deze nieuwe koers van het waterschap is veelzijdig en laat ruimte voor lokaal maatwerk en afwegingsruimte van het waterbelang.

Voor de ontwikkelingen rondom Vliegbasis Soesterberg zijn dan de volgende uitgangspunten te herkennen:

- Zorg voor sponswerking in het bodemsysteem door het vasthouden van hemelwater. De zanderige ondergrond rondom het de Vliegbasis van Soesterberg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater. Ontwerp infiltratievelden/Wadi's en koppel dit aan het versterken van de biodiversiteit.
- Ga aan de slag met klimaatadaptatie. Denk hierbij aan het voorkomen van hitte-stress, droogte, en tegelijkertijd aan het voorkomen van wateroverlast. Groen vegetatiedaken passen bij de natuurlijke omgeving van Soesterberg. Bestendigheid tegen bosbranden is een aandachtspunt voor Soesterberg.
- Verken mogelijkheden voor het ontwerpen van nieuwe zuiveringsconcepten met een gesloten en decentrale kringloop van stoffen. Neem de grenzen van het afvalwatersysteem van Soesterberg in overweging. Mogelijk is deze niet toereikend voor de toename van de stedelijke ontwikkelingen op Soesterberg.

- Koppel de wateropgave aan lokale cultuurhistorische elementen en versterk het waterbewustzijn van de omgeving door het zichtbaar en beleefbaar maken van groenblauwe structuren.
- Het waterschap is geen voorstander van kunstmatig aangelegde watersystemen zoals de Kattengracht: Er is geen nabijgelegen watersysteem om deze gracht te voeden en bovendien zal de gracht droog staan vanwege de diepte van het grondwater en de waterdoorlatende bodem.
- Bescherm het grondwater. De zoetwatervoorraad onder de zandruggen is van groot belang voor onze toekomstige watervoorziening. Voorkom het gebruik of uitloging van bodembedreigende stoffen.

Reactie gemeente:

Dank voor het formuleren van deze uitgangspunten. Die zullen bij de uitgifte van de gronden als criteria worden meegenomen. Daartoe is reeds een stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes opgesteld (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/assets/PDF/Stedenbouwkundig-plan-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg.pdf>). Ook bij de verdere uitwerking van de plannen zal het waterschap worden betrokken.

Naar aanleiding van de opmerkingen over de kattengracht (kunstmatig aangelegd watersysteem) krijgt deze een andere uitwerking. De voorziening wordt vormgegeven als een droge gracht met een katwerende voorziening met struiken erin. Dit wordt in het (nog op te stellen) ecologisch werkprotocol verder uitgewerkt.

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. Ook dit overzicht is op de website in te zien (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/>).

9.3 Verdere procedure

Het ontwerp wijzigingsplan “Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg”, heeft ter inzage gelegen van 18 januari 2023 tot en met 28 februari 2023. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl