

Steller advies:

Albert Barelds

Afdeling en team:

Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

480617

Portefeuillehouder:

Osman Suna

Datum:

14 november 2023

Onderwerp:

Vaststellen wijzigingsplan "Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg"

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

De omgevingstafel

Programma hart van de Heuvelrug / VBS

Advies

1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Wijzigingsplan Vliegbasis deel 1;
2. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen , omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.
3. Het bestemmingsplan 'Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPLG0021-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen.

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 hebben de provincie en de beide gemeenten in 2004 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten 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 "geluidbelaste-gedeelte" van het nieuwe woongebied kreeg daarom de nog te wijzigen bestemming 'Groen'.

Om het beoogde woongebied te kunnen realiseren moet deze groenbestemming eerst worden omgezet naar een woonbestemming. Dit wijzigingsplan voorziet daarin. Dit is het eerste van twee wijzigingsplannen die door de gemeente Soest moeten worden vastgesteld. Het tweede deel zal op korte termijn aan het college worden voorgelegd om vrij te geven voor indiening van zienswijzen. Dit zal voor 1 januari 2024 moeten gebeuren omdat per die datum de wijzigingsbevoegdheid niet meer van toepassing is in het kader van de nieuwe omgevingswet. Omdat beide wijzigingsplannen in een andere planfase zitten, worden beide delen apart aangeboden aan het college voor besluitvorming. Deel 2 moet bijvoorbeeld nog ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Deel 2 speelt ook de PFAS-problematiek en in deel 1 niet. De gemeente Zeist zal voor haar grondgebied ook nog een wijzigingsplan vaststellen.

Beoogd resultaat

- Het realiseren van woningbouw in en voor Soesterberg;
- Met de komst van woningen in diverse typen wordt invulling gegeven aan de overeenkomsten die daarover zijn gesloten tussen provincie, Zeist en Soest;
- Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen door dit planologisch-juridisch vast te leggen in een wijzigingsplan.

Argumenten

1. De zienswijzen geven geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen

Het plan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daar zijn een aantal zienswijzen uit naar voren gekomen. Deze zienswijzen zijn vastgelegd en beantwoord in de "Nota van Zienswijzen". Deze zienswijzen hebben geleid tot een toevoeging van de voorwaarden uit de ontheffing aan de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 *Tussenuitspraak van de rechtbank geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting*

Bij een tussenuitspraak van 8 augustus 2023 is de ontheffing Wet Natuurbescherming die door de provincie was verleend door de rechtbank geschorst. De provincie moet nader het groot openbaar belang onderbouwen van het realiseren van woningen in het hoge prijssegment. Deze uitspraak leidt tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het wijzigingsplan. Zie de nota van zienswijzen voor een overzicht.

1.3 Het staat voldoende vast dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan was het noodzakelijk om bestaande bedrijfsbestemming met een hindercirkel op het bedrijventerrein Soesterberg Noord weg te bestemmen. Inmiddels is op 21 september 2023 het bestemmingsplan "Soesterberg Noord, kamer 2 - Voormalig ELMA-terrein" vastgesteld. Dit plan is echter nog niet onherroepelijk.

De OMU is eigenaar van de onderliggende gronden. In de OMU heeft de Provincie Utrecht 100% zeggenschap zodat er ook privaatrechtelijk voldoende garanties zijn dat op de voormalige locatie van de Elma geen nieuwe bedrijvigheid wordt gevestigd. Daarnaast is de herontwikkeling van dit ELMA terrein vastgelegd in een overeenkomst tussen de OMU-Provincie Utrecht-Gemeente Soest.

Door de vaststelling van het bestemmingsplan, de gesloten overeenkomst en door het 100% eigenaarschap van de OMU, staat voldoende vast dat de voormalige bedrijfsactiviteiten niet meer kunnen leiden tot een belemmering van de gewenste woonfunctie. Dit was de enige voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.3 van het moederplan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins geregeld

Het is niet nodig om exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Kostenverhaal is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst.

3.1 Het plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen belemmeringen om dit wijzigingsplan vast te stellen.

De wijzigingen zoals vastgesteld in de nota van zienswijzen worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan

3.2 Dit betreft een wijzigingsplan. Het is een collegebevoegdheid om dit vast te stellen. Het college stelt dus zelf de nota van zienswijzen én het wijzigingsplan vast. Het gaat niet meer naar de raad.

Kanttekeningen

2.1 Op de naastgelegen voormalige brandweerlocatie op de vliegbasis is PFAS aangetroffen. Onderhavige locatie is echter schoon, waardoor PFAS hier geen probleem is

2.2 Door de rechtbank Midden-Nederland is de ontheffing van de Wet Natuurbeheer die de provincie had verleend voor de vliegbasis voor drie maanden geschorst vanwege een motiveringsgebrek. Hiervoor is door de provincie inmiddels een nieuwe motivering aangeleverd. Er is overwogen om het wijzigingsplan te laten wachten, maar vanwege het grote maatschappelijke belang van woningbouw en de voortgang is de nieuwe uitspraak van de rechtbank niet afgewacht. Er is bovendien voldoende vertrouwen in het herstellen van het geconstateerd motiveringsgebrek. Het is daarnaast een separate procedure die de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg zit.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Kostenverhaal is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst voor de vliegbasis.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Kostenverhaal is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst voor de vliegbasis.

Aanpak/evaluatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er gedurende deze termijn geen beroep met schorsende werking wordt ingediend, treft het bestemmingsplan de dag na afloop van de termijn in werking.

Participatie

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

Communicatie

Nadat het plan is vastgesteld zal het plan ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Hiervoor vinden publicaties plaats op Internet en in de Soester Courant. Zodra deel 2 ook is vastgesteld zal er meer aandacht aan worden besteed in de pers.

De initiatiefnemer is in dit geval de provincie. In het kader van de samenwerkingsovereenkomst levert de provincie ook de projectleider van dit project. Via die lijnen zullen zij ook geïnformeerd worden over de vaststelling

Documenten

1. Regels wijzigingsplan Woongebied 1 - 11 juli 2022.pdf ,
 2. Verbeelding wijzigingsplan Woongebied 1 - 29 juni 2022.pdf ,
 3. Toelichting wijzigingsplan Woongebied 1 - 8 dec 2022.pdf ,
 4. Collegevoorstel Vaststellen wijzigingsplan _Woongebied 1 Vliegbasis Soesterberg_opmaak.docx ,
 5. Nota van zienswijzen - Vliegbasis deel 1.pdf ,
 6. Toelichting bijlage10 - Verkennend bodemonderzoek.pdf ,
 7. Toelichting Bijlage 11a - memo archeologie onderzochte gebied Batenburgweg.pdf ,
 8. Toelichting bijlage11 - Bodemonderzoek.pdf ,
 9. Toelichting bijlage11 - Bodemonderzoek_compressed (1).pdf ,
 10. Toelichting bijlage13 - Waterhuishoudkundig plan.pdf ,
 11. Toelichting Bijlage 1 - Mobiliteitstoets.pdf ,
 12. Toelichting bijlage 2 - Akoestisch onderzoek Batenburgweg 7.pdf ,
 13. Toelichting bijlage 3 - Besluit GS ontheffing Wnb 2018-2019.pdf ,
 14. Toelichting bijlage 4 - Besluit GS verlenging Wnb 2019-2021.pdf ,
 15. Toelichting bijlage 5 - Wegvangen reptielen plan.pdf ,
 16. Toelichting bijlage 6 - Besluit GS verlening ontheffing Wnb 2021-2025.PDF ,
 17. Toelichting bijlage 7 - Stikstofberekening Aerius.pdf ,
 18. Toelichting bijlage 8 - Proces verbaal NGE.pdf ,
 19. Toelichting bijlage 9 - Memo archeologie.pdf ,
 20. zienswijze 478569 (Geanonimiseerd).pdf (1) ,
 21. Zienswijze 480423 (Geanonimiseerd).pdf ,
 22. Zienswijze 480614 (Geanonimiseerd).pdf ,
 23. zienswijze 492889 (Geanonimiseerd).pdf (1)
-