Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder		Ontvangst griffie	10 mei 2023
Opsteller		Ronde Tafel	14 september 2023
Zaak/stuknummer	23RV030/163344	Debat	14 september 2023
Besluit college	09 mei 2023	Raadsvergadering	03 oktober 2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg.

Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg, zodat er vijf woningen gerealiseerd kunnen worden aan de Dolderseweg te Huis ter Heide.

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKavelsWestflank-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 03 oktober 2023:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fractie van ZeisterBelang geacht wordt tegen te hebben gestemd.

Inhoud

Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg is een locatie aan de Dolderseweg te Huis ter Heide in de gemeente Zeist. De percelen zijn direct ten westen van het voormalig militair vliegveld Soesterberg gesitueerd. De locatie is eigendom van de provincie Utrecht. Voor deze locatie ligt er vanuit het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg het plan om de grond te verkopen en woningen te bouwen. Eerder is dit planologisch mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het huidige bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende waarborgt (minder restricties over locatie- en hoeveelheid bebouwing op de kavel) heeft de provincie als initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan sluit aan bij afspraken die in het kader van Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg zijn gemaakt, voor het laatst in de samenwerkingsovereenkomst uit 2015. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

VERDIEPING

INLEIDING

Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg is een locatie aan de Dolderseweg te Huis ter Heide in de gemeente Zeist. De percelen zijn direct ten westen van het voormalig militair vliegveld Soesterberg gesitueerd. Het project maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. Binnen het programma is de natuur op de Utrechtse Heuvelrug in de afgelopen vijftien jaar uitgebreid en versterkt. Zo is er een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaan van 5.300 hectare en er is 700 hectare aan nieuwe natuur gerealiseerd. Op andere plekken wordt ruimte gemaakt voor de bouw van woningen en bedrijven, recreatie en zorg. Zo draagt het programma bij aan een groene en gezonde leefomgeving in de regio rond Soest en Zeist. De realisatie van een vijftal vrijstaande woningen op basis van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en met inbegrip van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan al biedt, legitimeert de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

De percelen zijn in eigendom van de provincie gekomen als onderdeel van de verkoop van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Door de betrokken overheden (gemeenten Soest en Zeist en provincie Utrecht) is destijds besloten om de kosten van verwerving en herinrichting van de ecologische hoofdstructuren en van de voormalige vliegbasis zoveel mogelijk te dekken vanuit de verkoop van grond voor woningbouw. De percelen maken hiervan deel uit. De provincie is voornemens om de percelen in kavels uit te geven.

Binnen het programma Hart van de Heuvelrug wordt voldaan aan de eerder vastgelegde ambities van provincie en gemeenten om 50% van de nieuwbouw in het sociale en middensegment te realiseren. Ofwel, de helft van het totale woningbouwprogramma binnen Hart van de Heuvelrug (gerealiseerd en nog te realiseren, uitgaande van historische en actuele prijsgrenzen) kan als betaalbaar worden beschouwd. In deze rekenom zijn de Kavels Westflank ingedeeld in het duurdere segment.



Afbeelding 1: ligging plangebied Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg

Het eerste verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg is afgebroken omdat er voor de provincie onvoldoende waarborgen waren voor de ruimtelijke kwaliteit. Zoals benoemd mag met het nu geldende bestemmingsplan overal op de kavel gebouwd worden, ongeacht de hoeveelheid gebouwen geen rekening houdend met het aanwezige groen. Met het vaststellen van dit meer natuur inclusiever bestemmingsplan wordt een nieuw verkoopproces in gang gezet voor de ontwikkeling en realisatie van vastgoed op de kavels.

De Randstedelijke Rekenkamer (RRK) heeft in november 2018 een onderzoek opgeleverd naar het verloop van het verkoopproces. In dit onderzoek zijn een aantal aanbevelingen benoemd. Eén van de aanbevelingen is: Zorg bij verkoop van bouwlocaties voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval een privaatrechtelijke borging van bestuurlijke ruimtelijke uitgangspunten. Voornaamste punt hierbij was het woningaantal. In het

geldende bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg (2013) was namelijk al wonen/ woningbouw toegestaan, maar waren er meer woningen mogelijk dan door de provincie wenselijk werd geacht.

Daaropvolgend hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen om de ruimtelijke uitgangspunten publiekrechtelijk te borgen. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgesteld door de onafhankelijk adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Utrecht. Het betreft de volgende randvoorwaarden: het

realiseren van maximaal vijf vrijstaande woningen; het behoud van zo veel mogelijk bomen op de kavels; Verspringende rooilijnen binnen het bouwvlak; Centraal op de kavel bouwen.

De randvoorwaarden zijn bekeken vanuit het belang van het behoud van de waardevolle bomen in het gebied. Middelgrote tot grote bomen bepalen nu voor een groot deel het karakter van de kavels. Het is belangrijk dat de boomkronen op elkaar aansluiten. Dit ruimtelijke kenmerk moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Om de genoemde beperkingen en regelgeving te borgen gaat dit bij de verkoop vastgelegd worden in kavelpaspoorten. De randvoorwaarden zijn tevens getoetst bij omwonenden en belanghebbenden via bewonersbrieven en een enquête.

Op 20 december 2022 heeft u besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de ter inzage legging. Het plan heeft vervolgens van 12 januari 2023 tot en met 23 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode twee (2) zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan één niet ontvankelijk is. De ontvankelijke zienswijze strekt zich tot de woonbestemming, welke deels in het NNN gesitueerd is. Dit lag in de lijn der verwachtingen en was ook als kanttekening aan het collegevoorstel ter visie legging van het ontwerp toegevoegd.

De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg' bevat alle zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Algemeen

In 2012 is het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg vastgesteld, die tot op heden het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming wonen en is het aantal mogelijk op te richten woningen niet gelimiteerd. Voor de provincie was de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende gewaarborgd in dit bestemmingsplan, waardoor zij als initiatiefnemer/eigenaar een nieuw bestemmingsplan hebben laten opstellen die de ruimtelijke kwaliteit voldoende borgt. In het nieuwe bestemmingsplan mogen maximaal vijf woningen worden opgericht. Daarnaast is de bestemming 'Bos – Tuin' rondom de woonbestemmingen geplaatst. In deze bestemming zijn de bouw- gebruiksmogelijkheden beperkter en is vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Hierdoor worden de bestaande groenstructuren beter beschermd en strekt dit plan zich tot waarborging van de plaatselijke ruimtelijke kwaliteit. Om het reeds aanwezige groen extra te kunnen borgen worden er kavelpaspoorten uitgegeven bij de verkochte percelen.

Per beslispunt

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de raad ook een besluit over de ingediende zienswijzen. In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg' zijn de zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De toelichting (met bijbehorende bijlagen), regels en de planverbeelding van het bestemmingsplan zijn bijgevoegd als bijlagen.

3.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

Met de provincie zijn afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomsten uit 2015. In het kader van deze procedure is aanvullend een planschadeovereenkomst ondertekend door de provincie.

Kanttekeningen

Een deel van de meest noordelijke woonbestemming is in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) geplaatst. Dit gedeelte ligt buiten het bouwvlak, waardoor hier niet de woning zelf gerealiseerd kan worden. Bijgebouwen bij de woning kunnen hier daarentegen wel geplaatst worden. Er is voor gekozen om deze bestemming dusdanig te plaatsten, zodat zo min mogelijk bomen ten koste gaan vanwege het plan. Derhalve kunnen bijgebouwen geplaatst worden in het NNN. Op basis van een

overgangsrechtbepaling uit de Interim Omgevingsverordening is dit juridisch gezien mogelijk. In het vorige bestemmingsplan was deze mogelijkheid namelijk ook al geboden.

TOELICHTING

Participatie

Gedurende het proces van planvorming zijn omwonenden en belanghebbende op diverse manieren betrokken:

- Op 3 en 17 juli 2020 hebben belanghebbende, omwonende en geïnteresseerden de mogelijkheid gekregen om te reageren op het advies van de onafhankelijke adviseur ruimtelijke kwaliteit waarin was opgenomen hoe de kavels het beste vorm gegeven kunnen worden;
- Op 8 december 2020 is de definitieve verkaveling door Gedeputeerde Staten vastgesteld, namelijk vijf kavels met op elk één vrijstaande woning. Over dit besluit, de bestemmingsplanprocedure en de planning zijn de omwonenden geïnformeerd via een informatiebrief;
- In januari 2023 is tijdens de ter inzage periode een informatieavond georganiseerd waar de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente een toelichting heeft gegeven op het bestemmingsplan en vragen uit de buurt beantwoord heeft.

Financiële toelichting

Het project Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg heeft een actieve grondexploitatie in beheer bij de provincie Utrecht. De locatie is eigendom van de provincie Utrecht en in hun opdracht is dit bestemmingsplan opgesteld. De gemaakte kosten worden in de GREX verhaald. Het project is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug / Vliegbasis Soesterberg. De gemeente Zeist is niet risicodragend voor dit project. Als contractpartner Hart van de Heuvelrug spant de gemeente Zeist zich in om alle doelstellingen binnen de gestelde kaders en termijnen te realiseren. De gemeente Zeist sluit doorgaans vóór het vaststellen van een bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met een grondeigenaar (initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar) om gemaakte afspraken te borgen en kostenverhaal te verzekeren. In dit geval hebben de provincie Utrecht en de gemeente Zeist al diverse afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomsten uit 2015. Er waren nog geen afspraken gemaakt over planschade, vandaar dat hiervoor separaat een planschadeovereenkomst is ondertekend.

Voor een aantal inhoudelijke afspraken geldt dat de afspraken vastgelegd dienen te worden met de nog te selecteren marktpartij. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het exacte woningbouwprogramma en de uitwerking van de duurzaamheidseisen. De financiële en inhoudelijke afspraken met de marktpartij worden geborgd door deze als uitgangspunten en voorwaarden op te nemen in de tenderprocedure. De marktpartij die zich voor de tenderprocedure inschrijft, committeert zich daarmee aan deze uitgangspunten en voorwaarden. Het gaat daarbij om zowel financiële aspecten (planschade, eventuele bovenplanse kosten) als inhoudelijke aspecten (bijvoorbeeld het woningbouwprogramma en duurzaamheid). De kosten van de ambtelijke inzet voor dit bestemmingsplan worden gedekt uit de leges die worden geïnd.

Juridische aspecten

1. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

2. Hogere waarden wegverkeerswet

In het kader van het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg 2012 is uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit volgde dat Hogere waarden moesten worden vastgesteld. De gemeente Zeist heeft op 13 juni 2012 voor acht woningen een ontheffing verleend tot 53 dB. In de beschikking hogere waarden zijn aanvullende voorwaarden gesteld die bij de uitwerking van de locaties in acht moeten worden genomen. Het besluit en de voorwaarden zijn nog steeds van toepassing.

Duurzame aspecten

De initiatiefnemer van de herziening van het bestemmingsplan Kavels Westflank is de Provincie Utrecht. De Provincie heeft samen met de gemeente Zeist de lat voor duurzaamheidsambities voor de bebouwde omgeving hoog gelegd. Eind september 2022 is het convenant duurzame Woningbouw ondertekend tussen de Provincie, de gemeente Zeist in combinatie met enkele honderden andere organisaties waaronder overheden en marktpartijen. In het convenant worden zes thema's behandeld en worden 3 ambitieniveaus beschreven (brons, zilver en goud). De gemeente Zeist zet in op ambitieniveau goud. Omdat de gemeente Soest voor ambitieniveau brons gaat en de provincie voor zilver, gaan we bij Vliegveld Soesterberg, de kavels Westflank en Sortie 16 voor 'zilver'. Dit heeft zich vertaald in 'Ambitiedocument (Duurzaamheid) S16 + VBS voor SG'. Het Ambitiedocument Duurzaamheid is op 23 januari 2023 in de Stuurgroep HvdH/VBS oriënterend besproken. Met inachtneming van de huidige planning zal het ambitiedocument in de vergadering van de Stuurgroep van 19 juni 2023 ter besluitvorming aan de Stuurgroep worden voorgelegd. De afspraken die hierin gemaakt worden gelden als kaders voor de verdere ontwikkeling.

Samenhang met andere projecten

Het bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg maakt onderdeel uit van het woningbouw programma Hart van de Heuvelrug. Het is één van de op dit moment negen projecten die zich hier afspelen.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Datum x: collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan

Datum x: presidium

Datum x: ronde rafel / debat

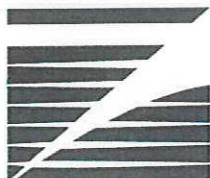
Datum x: besluitvorming in de raad

Communicatie

- Bekendmaken vaststellingsbesluit (uiterlijk 6 weken na het raadsbesluit) in de Nieuwsbode, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).
- Informeren indieners zienswijzen over vaststellingsbesluit en beroepstermijn.

BIJLAGEN

1. Zienswijzennota Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg
2. Bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg (Verbeelding, Regels, Toelichting)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 23RV030

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 09 mei 2023:

BESLUIT:

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPKavelsWestflank-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 03 oktober 2023

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter

