

GEMEENTE ZEIST

Nota van Inspraak 'Voorontwerp bestemmingsplan Sortie 16'

Datum : 14 september 2021
Versie : 02_v
Proj.nr. ; 99.461
Auteurs : Kickstad / mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Inspreker 1	4
2.2 Inspreker 2	12
3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES.....	16
3.1 Vitens	16
3.2 Provincie Utrecht.....	17
3.3 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.....	18
3.4 Gemeente Soest	18
4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	20
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties	20
4.2 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties	20
4.3 Ambtshalve aanpassingen	20

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sortie 16' heeft met ingang van donderdag 10 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is in die periode ook voor commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners (zoals het hoogheemraadschap, de leidingbeheerders en de buurgemeente). Voorafgaand aan deze terinzagelegging heeft de Provincie Utrecht op 7 april 2021 een digitale informatieavond gehouden over meerdere woningbouwprojecten in de nabijheid van de voormalige Vliegbasis Soesterberg, waaronder ook het project Sortie 16.

Op de website van het Programma Hart van de Heuvelrug is een digitale video met uitleg van het bestemmingsplan beschikbaar (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/voorontwerpbbp-sortie16/>). De aangrenzende bedrijven op het bedrijventerrein Soesterberg Noord zijn met een brief geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheid om op het voorontwerp te reageren.

Tijdens de inzagetermijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn tijdig ingediend en zullen hierna worden samengevat en beantwoord.

Daarnaast is van 4 wettelijke vooroverlegpartners een reactie ontvangen. Ook die zullen hierna worden samengevat en beantwoord.

In deze nota van inspraak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende inspraakreacties en het antwoord van de gemeente Zeist. In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties behandeld en hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die in het ontwerp zijn aangepast.

Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte inspraak- en vooroverleg reacties en enkele ambtelijke aanpassingen.

2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1

Inspraakreactie 1	<p>Aangezien het terrein van Dorrestein deel uitmaakt van het programma; 'Hart van de Heuvelrug' zou het o.i. dus in ieder geval goed zijn als in de Toelichting of in een van de bijlagen ook wordt stilgestaan wat de ontwikkeling van dit terrein uiteindelijk voor de 'roodgroenbalans' van dat programma betekent.</p> <p>Meer in het bijzonder zou het ook goed zijn als daarbij ook naar totale 'bosbalans' zou worden gekeken, dat niet alleen gezien de ecologische waarden die aan bossen kunnen worden toegekend, maar ook in verband met de opvang van koolstof m.b.t. de klimaatverandering.</p>
Reactie gemeente	<p>De ontwikkeling van Sortie 16 past binnen de afspraken die in het programma Hart van de Heuvelrug zijn gemaakt over de rood-groen balans en over de boscompensatie.</p> <p>Het Programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg loopt inmiddels ruim 15 jaar. Het doel van het programma was onder meer om de robuustheid van natuur te versterken (ecologische verbindingen). Dat betekent dat op plekken natuur verdwijnt en op ander plekken weer natuur gerealiseerd wordt.</p> <p>Bij de opzet van het programma Hart van de Heuvelrug wordt gewerkt met een rood-groen balans. Deze balans is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst uit 2015. Er is een balans tussen het "verroden" van gebieden (ontwikkelgebieden zoals woonwijk en bedrijventerrein) en de aanleg van groene gebieden, waaronder ook de ecologische corridors.</p> <p>De rood- groen balans wordt bijgehouden op basis van vastgestelde bestemmingsplannen. Deze wordt geactualiseerd als een bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de afgelopen jaren is al veel natuur gerealiseerd en in de komende tijd zal er verspreid binnen het totale gebied nog meer natuur gerealiseerd worden. In totaal zal er uiteindelijk 51,1 ha natuur worden aangelegd. Van deze 51,1 ha is 20,6 ha gerealiseerd in Soest (Boele Staal ecoduct (en stroken weerszijden)), Jesserunkamp, Kodakterrein en Soesterveen). Deze natuurprojecten zijn inmiddels klaar. Van de 51,1 ha is/wordt 30,5 ha natuur op het grondgebied van Zeist aangelegd (Kamp van Zeist, 3 (kleinere) ecoducten, Harlanterrein, Fornhese). De rode projecten betreffen 50 hectare. Daarbij is uitgegaan dat een gebied volledig bebouwd wordt. Dat is echter niet het geval. In de diverse woonwijken komt ook groen terug. Zo wordt in Sortie 16 een groene ecologische zone ingepast in de wijk.</p> <p>Daarnaast is op het grondgebied van Soest (en deels Zeist) de voormalige vliegbasis Soesterberg veranderd van gesloten (militair) terrein (met dientengevolge verstoringen voor natuur) naar een opengesteld natuur/recreatiegebied. Hier worden ook diverse ingrepen gedaan in de natuur ten behoeve van flora en fauna. Dit terrein is daarmee feitelijk ook nieuwe natuur en komt ten goede aan Soest, Zeist, maar ook ver daarbuiten. Deze toegevoegde natuur van 200 ha is in de balans zoals hierboven gemeld niet meegenomen, maar is uiteraard wel een zeer belangrijk onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg.</p>

Op deze manier draagt het programma Hart van de Heuvelrug op verschillende manieren bij aan het versterken van de natuur, het versterken van de ecologische waarden en aan de opvang van CO2.



Overzichtsk kaart met de rode en groene projecten van het programma Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg

Inspraakreactie 2

Wat betreft de eerste stap van de Ladder van Duurzame Verstedelijking, dus het aantonen van de woningbehoefte wordt dan verwezen naar de grote woningbehoefte binnen de regio Utrecht. Bezien we evenwel de bevolkingsontwikkeling van Zeist dan is daarbij sprake van een 'sterfteoverschot' (zie in deze zin dus ook het: 'Woningmarktonderzoek Zeist (Companen, 2020)'), dus is het in die zin de vraag of die behoefte in die zin wel in voldoende mate is aangetoond, dat ook gezien de diverse al lopende projecten (zien in deze dus ook de: 'Projectenlijst Zeist 2021').

Reactie gemeente

Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat in de gemeente Zeist en de regio een grote woningbehoefte bestaat. Op pagina 17 van de toelichting wordt de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht aangehaald. Hierin wordt vermeld dat er tot 2050 147.000 tot 177.000 extra woningen nodig zijn om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de regio Utrecht (waar de gemeente Zeist toe behoort) gaat het tot 2040 om ruim 100.00 woningen

Volgens de Woonvisie Zeist blijkt uit het woningmarktonderzoek dat er in Zeist grote behoefte is aan woningen voor middeninkomens. Het gaat om een brede groep die behoefte heeft aan huurwoningen tot circa €1.000 en koopwoningen tot €450.000, waarvan een deel tot €300.000. Niet alleen qua inkomens is het een brede groep, maar ook wat betreft woonbehoeften.

Deze groep vraagt daarmee zowel om betaalbare appartementen, als om gezinswoningen. Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is benoemd als speerpunt in de woonvisie.

In het onderzoek van Companen (2020) dat is gebruikt voor de Woonvisie Zeist wordt gesteld dat er een woningtekort is en dat het aantal huishoudens en inwoners toe neemt in Zeist. Het klopt dat er een 'sterfteoverschot' is. Dit betekent alleen niet dat de bevolking krimpt. Naast de kwantitatieve tekorten is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch

	<p>tussen de behoefte en de plannen. Om meer in de behoefte te voorzien zijn er meer plannen aan koop- en huurappartementen nodig. Ook plannen voor goedkope grondgebonden koopwoningen (< € 300.000), middeldure grondgebonden koopwoningen (tussen de € 300.000 en de € 450.000) en middenhuurwoningen (€ 650 tot € 1.000) zijn gewenst. Hierin voorziet het plan Sortie 16. (Zie pagina 31 & 32 en tabel 4 van de toelichting).</p>
Inspraakreactie 3	<p>Wat betreft het voldoen aan het vereiste van de tweede stap van de Ladder, namelijk dat dient te worden bezien of in de behoefte niet in het binnenstedelijk gebied kan worden voorzien, kan je ook daarbij zo je twijfels hebben of in het voorkomende geval wel van een binnenstedelijke gebied sprake is zoals hiervoor ook al aangegeven maakte het terrein van Dorrestein tot nog niet zo heel lang geleden gewoon deel uit van het landelijk gebied. Alleen teneinde hier rood te kunnen ontwikkelen is het alsnog binnen de 'rode contour' gebracht, hetgeen dan thans overeenkomstig de 'POVI' als 'stedelijk gebied' wordt aangeduid. Bovendien gaat het thans nog wel degelijk om een groen gebied dat ook in direct contact staat met het groen in het buitenstedelijk gebied, namelijk de Vliegbasis (alhoewel daar inmiddels ook een bestemmingsplan is doorlopen voor een nieuwe woonwijk). Ook is het gebied niet voor niets in het 'bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. 2007' aangeduid als 'Bos' en dan met als aanduiding 'Natuurwaarde', dat dus mede gericht is op het behoud van bestaande natuurwaarden en ook op de ecologische verbindingsfunctie van een bepaald gebied.</p>
Reactie gemeente	<p>Zoals hiervoor ook aangegeven maakt het project Sortie16 deel uit van het programma Hart va de Heuvelrug. Op pagina 74 van de toelichting wordt hierop aangevuld:</p> <p><i>De woningbouwontwikkeling op Sortie 16 staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een integrale gebiedsontwikkeling door de Provincie Utrecht met woningbouw op onder meer Sortie 16 en de voormalige vliegbasis Soesterberg en natuurontwikkeling op onder meer de voormalige vliegbasis Soesterberg in combinatie met de realisatie van een aantal ecologische verbindingen (waaronder ecoduct Beukbergen en ecoduct Sterrenberg).</i></p> <p>Het klopt dat het karakter van het gebied gaat veranderen en er in het gebied en de omgeving ook grote veranderingen plaats gaan vinden. Maar dat is mede omdat het gebied ligt ingeklemd tussen de stedelijke bebouwing van Beukbergen en het Bedrijventerrein Soesterberg Noord, waardoor een verdere verstedelijking hier voor de hand ligt. In het provinciale en gemeentelijke beleid is het gebied daarom al als binnenstedelijk gebied aangemerkt. Dat is in de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, waarin ook onbebouwde gronden kunnen worden aangemerkt als stedelijk gebied (zie pagina 17, alinea 5 van toelichting). Daar komt bij dat er in het plan veel aandacht is besteed aan het behoud van het natuurlijke hart en de bosranden van het gebied, waardoor het als ecologische verbinding kan blijven fungeren.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan wordt de inrichting beschreven die nodig is voor bescherming van de das en roofvogels in het gebied en de inrichting die nodig is om de functie van het gebied als ecologische verbinding te waarborgen.</p>
Inspraakreactie 4	<p>Men heeft bij de ontwikkeling van de 'Gebiedsvisie Sortie 16' nadrukkelijk geprobeerd rekening te houden met aanwezig waarden, niet alleen de natuurwaarden, maar ook de cultuurhistorische waarden. Laat duidelijk zijn dat we daar ook waardering voor hebben. Het concept van het 'natuurlijke hart' is heel mooi, maar zoals ook uit de ecologische inventarisatie naar voren komt, komt er in het zuidelijke deel van het terrein o.a. ook een</p>

	<p>dassenburcht voor, met naar verwachting een dassenfamilie van 5 dassen. Daarbij is ook aangegeven dat gezien het voorkomen van diverse sporen het gebied van het terrein van Dorrestein daarbij als: 'essentieel foerageergebied' kan worden gezien en ze foerageren mogelijk ook op het terrein van de Vliegbasis. Als nu op het terreinen Dorrestein woningbouw plaatsvindt, evenals op de Vliegbasis, met dus ook de aantasting van naar verwachting een groot deel van het 'essentieel foerageergebied' van de dassen zoals deze op het terrein van Dorrestein een burcht hebben, dan is het dus nog maar de vraag of de overeenkomstig de Wet natuurbescherming vereiste 'gunstige staat van instandhouding' nog wel kan worden gewaarborgd. Dus feitelijk in die zin strijdigheid ontstaat met het daartoe in de Wet natuurbescherming bepaalde.</p>
Reactie gemeente	<p>-. Er vindt in het kader van de Wet natuurbescherming een beoordeling plaats van de functie van het plangebied voor de das en het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de burcht. Bij de beoordeling worden de soortgerichte maatregelen die in de woonwijk worden getroffen meegenomen zoals het vrijhouden van een mens- en hondenvrije zone met dekking rond de burcht, het waarborgen van migratieroutes naar omringende foerageergebieden voor de das en het behoud van foerageergebied binnen de nieuwe woonwijk. Er wordt volgens de daarvoor geldende richtlijnen volgens het Kennisdocument van BIJ12 (2017) door deskundige ecologen beoordeeld in hoeverre er sprake is van het verdwijnen van essentieel foerageergebied. Ook wordt beoordeeld of er sprake is van afbreuk aan het streven de populaties van de das in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (Wnb artikel 3.8 lid 5 onder c). Indien er sprake is van strijdigheid met verbodsbepalingen van de Wnb dan zal hiervoor een ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In het kader van een eventuele ontheffingsaanvraag worden zo nodig ook (aanvullende) maatregelen ten gunste van de das uitgewerkt, anders wordt ook geen ontheffing verleend.</p>
Inspraakreactie 5	<p>Mogelijk geldt ook voor diverse andere er voorkomende beschermdediersoorten (eekhoorn, buizerd, sperwer, hazelworm, levendbarende hagedis) dat er, ondanks dat er getracht wordt rekening te houden met de dieren, sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Al wordt er op meer dan 50m afstand van nesten gebouwd, dan nog kan de druk van 150-200 woningen er toe leiden dat de nesten van de buizerd en sperwer worden verlaten. En al is er een natuurlijke biotoop in het 'Natuurlijk hart', dan nog kan de recreatieve druk en de druk van huisdieren (met name katten) er toe leiden dat het voortbestaan van de hazelworm en levendbarende hagedis alsnog niet kan worden gewaarborgd.</p> <p>Weliswaar speelt dit alles mogelijk pas later bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en/of kap bomen, maar in planologisch-juridische zin dient er wel ook m.b.t. de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan enige zekerheid te bestaan dat de vereiste Ontheffing wel ook uiteindelijk kan worden verleend. In die zin zou het o.i. dus toch goed zijn als hiervoor alsnog een nadere onderbouwing komt.</p>
Reactie gemeente	<p>Net als voor de das vindt voor alle onder de Wnb beschermdediersoorten een beoordeling van het initiatief in het licht van de Wnb plaats. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest actuele verspreidingsgegevens van beschermded flora en fauna en veldkennis. Op grond van deze informatie wordt per soort beoordeeld in hoeverre er sprake is van strijdigheid met de wet natuurbescherming. Dit gebeurt volgens (o.a.) de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12. In het ontwerp van de woonwijk zijn maatregelen ten gunste van deze soorten zo veel mogelijk ingepast. Indien er sprake is van strijdigheid met verbodsbepalingen van de Wnb dan zal hiervoor een ontheffing worden aangevraagd. In het kader van een eventuele</p>

	<p>ontheffingsaanvraag worden zo nodig ook (aanvullende) maatregelen ten gunste van de betreffende beschermde soorten uitgewerkt.</p> <p>Op basis van deze nadere onderbouwing zal in het vervolg van deze procedure meer duidelijkheid bestaan over de benodigde ontheffingen en het zicht op de verlening daarvan.</p>
Inspraakreactie 6	<p>In het natuuronderzoek van Van den Bijtel (2020) zijn een groot aantal maatregelen voorgesteld t.b.v. de herontwikkeling en behoud van natuur. Een deel daarvan heeft een plek gekregen in de gebiedsvisie, het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een deel echter niet.</p> <p>Ook worden in het rapport 'Bomeninventarisatie' een aantal aanbevelingen gedaan t.a.v. het behoud van bomen en ook het behoud/verbeteren van het bos/bosstructuur, dat ook in relatie tot de kans op windworp, zoals het toepassen van het 'hark-principe'. Evenals voorwaarden m.b.t. ophogingen, etc.. Evenals de aanwezigheid op diverse plekken van Japanse Duizendknoop.</p> <p>Het is dan ook de vraag of er niet nog een inrichtingsplan opgesteld moet worden gekoppeld aan het bestemmingsplan (net als het beeldkwaliteitsplan (bkp)) om de diverse beheersmaatregelen zoals voorgesteld in het natuur- en bomenonderzoek ook in planologisch-juridische zin te waarborgen. Of dat het beeldkwaliteitsplan op die punten wordt aangevuld. Er staan tenslotte nog een hoop 'P.M.' posten in die aanvulling krijgen. Zo wordt dus in de 'Planregels' i.r.t. de bestemming 'Bos' o.a. verwezen naar kwaliteiten te realiseren bos, maar worden die kwaliteiten vervolgens in het; 'Beeldkwaliteitsplan Sortie 16 nergens beschreven, etc.</p>
Reactie gemeente	<p>De borging van alle maatregelen die nodig zijn om beschermde soorten te beschermen, worden geborgd via de Wnb-ontheffing. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal een Activiteitenplan worden opgesteld waarin precies de maatregelen worden beschreven die nodig zijn om de aanwezige soorten voldoende te beschermen. Dat traject loopt en kan via de ontheffing ook worden afgedwongen. In het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven welke ruimtelijke en ecologische kwaliteit in acht moet worden genomen bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in het bos. Voor deze beschrijving zal nog nadere afstemming plaatsvinden met het Activiteitenplan en de bomeninventarisatie.</p>
Inspraakreactie 7	<p>Verder is het onduidelijk hoe dan eventuele compensatie van de t.b.v. de ontwikkeling van het terrein te kappen bomen/bos plaatsvindt, dat dus mogelijk ook i.r.t. de totale balans van het programma; 'Hart van de Heuvelrug'.</p>
Reactie gemeente	<p>Naast de rood-groen balans (zie inspraakreactie 1) is de compensatie van te kappen bomen een uitgangspunt van het programma Hart van de Heuvelrug. Hiervoor is in 2007 een compensatieplan opgesteld met een zogenaamde bomenbalans.</p> <p>De bomenbalans wordt per project geactualiseerd. De planontwikkeling is nog in volle gang en in de uitwerking van de diverse bouwplannen worden ook aanpassingen gedaan. Bij de verschillende gebiedsontwikkelingen) wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat woningbouw en natuur samen gaan. De inpassing van bijzondere natuur in de plannen is uitgangspunt in de verdere ontwikkeling van het gebied. Dat betekent dat er minder bomen gekapt zullen worden dan oorspronkelijk gedacht.</p> <p>Voor Sortie 16 was bijvoorbeeld oorspronkelijk gedacht dat alle bomen gekapt zouden worden (5,5 hectare). In onderstaande kaart met overzicht van de laatste plannen is zichtbaar dat op Sortie 16 2,4 hectare wordt gekapt. Er worden ook nieuwe bomen aangeplant, zowel binnen</p>

het gebied als ook direct aangrenzend aan de plangrenzen (oude sorties). In totaal wordt 1,9 hectare nieuwe bomen aangeplant. Daarmee dient er 0,5 hectare elders gecompenseerd te worden.

Bijlage 2: Bomenoverzicht



- | | | | |
|---|---------------------------|--|---|
|  | behouden overig |  | nieuwe bomen langs sortie en halfsortie |
|  | behouden behoudenswaardig |  | nieuwe bomen in woonvelden |
|  | rooien overig |  | beplanting in talud |
|  | rooien behoudenswaardig | | |
|  | rooien slechte kwaliteit | | |

Bron: Bijlage 2 Gebiedsvisie Sortie 16.

Inspraakreactie 8

M.b.t. de mogelijk effecten van stikstof op Nature 2000-gebieden is dan een berekening met Aerius uitgevoerd, waaruit naar voren komt dat in die zin geen effecten zijn te verwachten (zie ook het rapport: 'RO- en milieuonderzoeken Sortie 16 (LPB-Sight, 2021)'). Wel wordt dienaangaande in de Toelichting aangegeven dat in de betreffende berekening de 'aanleg' nog niet zou zijn meegenomen, althans niet wat betreft het bouwen van de gebouwen. Daarvoor is dan evenwel een soort van schatting gemaakt, dat mede op basis diverse andere projecten, evenals ingevoerd in Aerius, dus inclusief vrachtwagenbewegingen en daaruit zou dan zijn voorgekomen dat nog steeds geen effecten zijn te verwachten. Wellicht nog wel goed dat de betreffende berekening dan alsnog wordt bijgevoegd.

Reactie gemeente	Er is een Aeriusberekening naar de aanlegfase gedaan. Deze is ook als bijlage achter de toelichting opgenomen. Daar komt uit dat er geen depositie is. Overigens is er volgens de huidige regels geen berekening naar de aanlegfase meer vereist.
Inspraakreactie 9	Het is de vraag waarom men uiteindelijk toch de toetswaarde, dus m.b.t. de aanvaardbare geluidsbelasting, althans wat betreft SUEZ, omlaag heeft gebracht van 50 dB naar 55 dB, want o.i. zou toch het streven moeten zijn de geluidsbelasting zo laag mogelijk te houden. Het is toch immers zo dat alhoewel dan een grotere dichtheid aan woningen dan voor 'groen stedelijk' gebruikelijk men toch wel een zo'n groen en dus ook geluidsarm woonmilieu wil creëren.
Reactie gemeente	Het streven is zo min mogelijk geluidvervuiling. Daarbij is het belangrijk te kijken naar de feitelijke situatie van het plangebied en het geluidniveau dat reëel is aan een drukke weg en naast een bedrijventerrein. Het plangebied, is wat betreft de bebouwingsdichtheid en gebruiksintensiteit, infrastructuur en openbare ruimte, niet te typeren is als een 'groen stedelijk' gebied, maar als een gemengd gebied (Pagina 61 & 62 van de toelichting). Om deze reden is de toetswaarde m.b.t. de aanvaardbare geluidsbelasting hierop aangepast.
Inspraakreactie 10	Voor zover we dat goed hebben begrepen zal er nog wel een nader onderzoek moeten worden gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting, dat met name in kader Hogere geluidsprocedure, maar wil men deze pas doen als de verkaveling bekend is. De vraag is evenwel of daar toch in het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening thans geen inzicht in dient te bestaan.
Reactie gemeente	Er is voldoende inzicht in de geluidssituatie om te oordelen dat het bestemmingsplan in deze vorm (en op basis van het bijgevoegde geluidonderzoek) uitvoerbaar is. Maar om straks de benodigde geluidwering van de gevels te kunnen bepalen is nader geluidonderzoek nodig dat kan worden uitgevoerd als de verkaveling (en exacte situering van de gevels) bekend is. Dergelijk onderzoek en gevelmaatregelen zijn echter niet zo ingrijpend dat nu geoordeeld moet worden dat het bestemmingsplan om die reden niet uitvoerbaar zal zijn.
Inspraakreactie 11	Voor zover uit het in die zin uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek valt af te leiden, zou de bodem thans geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling vormen, dat ook aangezien er inmiddels voor die terreindelen waar eerdere bodemverontreinigingen zijn geconstateerd kennelijk een sanering plaatsgevonden. Daarbij kan dan wel worden aangetekend dat in een Memo van Anteagroup uit 2017 wel nog werd geconstateerd, dat: 'Op een deel van het terrein voldoet de bodemkwaliteit niet aan functieklasse wonen maar aan de klasse Industrie. Het gaat hierbij om een beperkte waardeoverschrijding van parameters die niet waren aangeduid als saneringsparameters', dus dat het o.i. in die zin toch de vraag is hoe de ene conclusie zich dan verhoudt tot de andere.
Reactie gemeente	Het gaat hierbij om een beperkte waardeoverschrijding die acceptabel bevonden is in relatie tot de geplande woningrealisatie. Deze leveren geen gevaar op voor de gezondheid.
Inspraakreactie 12	Wat betreft watercompensatie t.b.v. toename verharding dient dus nog een nadere berekening plaats vinden, inclusief bijbehorende watertoets door de HDSR. Per abuis wordt aangegeven dat Bunnik binnen het beheergebied van HDSR ligt, wat feitelijk juist is, maar het gaat hier natuurlijk om Zeist, met overigens hetzelfde waterschap.
Reactie gemeente	Dit klopt en zal gecorrigeerd worden.

Inspraakreactie 13	Goed dat aan duurzaamheid bijzondere aandacht wordt gegeven, dat ook gezien de urgentie, zoals m.b.t. de klimaat- en ook biodiversiteitscrisis, waarbij het natuurlijk goed zou zijn als wat dit betreft de wijk ook echt een voorbeeldwijk zou worden. Maar dan zou het dus wel goed zijn als bepaalde voorwaarden ook echt in randvoorwaardelijke zin voor zover althans mogelijk zouden worden doorvertaald in de Planregels (zie wat betreft mogelijke (aanvullende) voorwaarden op het gebied duurzaamheid dus met name ook de: 'Gebiedsvisie', Hoofdstuk 6. Natuurinclusief wonen en duurzaamheid', Randvoorwaarden', pag. 41-42), zowel wat betref de gebouwen, de algemene leefomgevingskwaliteiten (zoals dus wat betreft geluid, lucht, etc.), als ook een groene leefomgeving. Dat zou uiteindelijk ook de gezondheid van de toekomstige bewoners ten goede komen.
Reactie gemeente	Met de planontwikkeling zal rekening gehouden worden met de gebiedsvisie. De gebiedsvisie wordt echter niet letterlijk overgenomen, maar gebruikt als leidraad. Het idee is om niet alles juridisch dicht te timmeren. Op deze manier wordt er ruimte gegeven aan de creativiteit van de markt, om op deze manier met innovatieve oplossingen en verbeteringen te komen.
Inspraakreactie 14	Bij de bestemming 'Bos' is het de vraag of toch niet beter voor de bestemming: 'Natuur' kan worden gekozen, aangezien het in de praktijk niet alleen om bos gaat, maar ook om andere natuurdoeltypen, zoals open plekken met een natuurlijke begroeiing.
Reactie gemeente	Het overgrote deel wat de bestemming 'Bos' krijgt, is ook daadwerkelijk bebost gebied. Daarnaast worden in de bestemming 'Bos' ook de daarbij behorende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van dat bos gewaarborgd. De bestemming 'Bos' sluit daarbij aan bij de gewenste doelen.
Inspraakreactie 15	Allereerst is het niet duidelijk hoe men diverse woonvormen en bijbehorende architectuur, zoals deze in zowel de; 'Gebiedsvisie Sortie 16' en ook het; 'Beeldkwaliteitsplan Sortie 16' voorstaat ook via de planregels waarborgt, want daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen de diverse als zodanig onderscheiden 'Boskamers'.
Reactie gemeente	De bouwaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar het bkp dat derhalve deel uitmaakt van het toetsingskader. Diverse woonvormen en de maatvoering worden hier gewaarborgd. Daarnaast wordt een bouwaanvraag getoetst aan de welstandsnota. Het bkp maakt straks deel uit van de welstandsnota, en vormt langs deze weg het toetsingskader voor architectuur, kleur en materiaalgebruik
Inspraakreactie 16	Meer in het bijzonder vraagt we ons wat betreft 'Boskamer 3' af, ook al is deze dan niet zo op de 'Verbeelding' aangeduid, dat dus ook gezien ligging aan de Amersfoortseweg of je hier wel zulke ruime mogelijkheden zou moeten bieden, evenals bij dit gebouw niet van een gebouw met kap zou moeten uitgaan, dat ook gezien architectuur oorspronkelijke woonhuizen langs deze weg. Daarbij kan dan tevens worden aangetekend dat voor zover ons bekend nu juist in dit vak vroeger het hoofdhuis van de Sterrenberg aanwezig was (zie in deze dus ook de 'Gebiedsvisie Sortie 16 (BSVG, 2020)', het 'kader' en de 'historische kaarten' op de pag. 14-15), dus dat het in die zin goed zou zijn, voor zover dit dus juist is, dat dat als referentie wordt gebruikt.
Reactie gemeente	In het gebied is heel bewust gekozen om vooral aansluiting te zoeken voor landschaps- en cultuurhistorische structuren. Zo wordt het plangebied (alsmede Boskamer 3) begrenst door de bosranden en sorties. Langs Beukbergen blijft de

	<p>bosrand behouden. Deze bosrand heeft met een breedte van 17,5 meter de originele sortiemaat. Ook wordt de halfsortie gebruikt als ontsluiting van het plangebied. De westelijke ontsluitingsweg (halfsortie) krijgt de statuur van de oude oprijlaan naar het landgoed Sterrenberg, die hier vroeger was.</p> <p>Maar om de woningbouwopgave te kunnen combineren met het behoud van landschap en natuur is voor appartementengebouwen gekozen lang de provinciale weg en het bedrijventerrein. Vanuit cultuurhistorie zou architectuur in de vorm van woonhuizen met kappen langs de weg weinig meerwaarde hebben. Het zijn juist de herkenbare landschapsstructuren die meerwaarde hebben.</p>
Inspraakreactie 17	Op zich wordt het gewaardeerd dat nieuwe woonwijk natuurinclusief wordt ontworpen, maar wel vragen we ons af of woningaantallen niet teveel is voor deze plek, evenals of bescherming aanwezige beschermde soorten zo uiteindelijk wel in voldoende mate kan worden geborgd.
Reactie gemeente	<p>In de regels is opgenomen dat de bestemming 'Bos' mede gericht is op de ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Daartoe is onder meer een nadere eisen regeling opgenomen. Vanwege de gewenste ruimtelijke en ecologische kwaliteit kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. (p.44 van de toelichting)</p> <p>Gekeken is naar een aantal woningen dat een wezenlijke bijdrage levert aan de woningbehoefte, maar waar tegelijkertijd wel de ruimte voor het natuurlijk hart en bijbehorende flora en fauna zou worden gewaarborgd. Belangrijk is te kijken naar hoe dit zo goed mogelijk kan verlopen.</p>

2.2 Inspreker 2

Inspraakreactie 1	De bewoners zijn tegen de bouwplannen Sortie 16 zoals u weet. Er is al genoeg natuur vernietigd door de jaren heen en er is genoeg woningbouw gerealiseerd.
Reactie gemeente	Het project Sortie 16 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug, dat juist gericht is op het tegengaan van versnippering van de natuur. Door de aanleg van ecoducten is een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 1.000 voetbalvelden, waar mens en natuur de ruimte hebben. Met de realisatie van woningbouwprojecten worden de investeringen in de natuur bekostigd. Er is ook nog steeds vraag naar woningen, wat niet vreemd is gezien het landelijke, regionale en lokale woningtekort. Met name in de lage en middencategorie zijn woningen nodig. Sortie 16 voorziet in die behoefte.
Inspraakreactie 2	Als er toch al bebouwing zou moeten worden toegestaan, dan zou de bebouwing een stuk minder hoog moeten zijn, en verder van het kamp af moeten worden gerealiseerd.
Reactie gemeente	Bij het opstellen van de plannen is zo goed mogelijk gehoord gegeven aan de wensen van de bewoners van Beukbergen. Op het punt waar de woningen van Beukbergen en Sortie 16 het dichtstbij elkaar liggen, is de afstand ongeveer 40 meter. Tussen Beukbergen en Sortie 16 wordt een groene wal met scherm gerealiseerd van circa 2,5 meter hoog. Alle bewoners zijn daarover in maart 2021 geïnformeerd met een huis-aan-huis brief en hadden de mogelijkheid om te reageren

	op het ontwerp van de wal Door realisatie van deze wal wordt er een duidelijke afscheiding gemaakt tussen het woonwagencentrum en de nieuwe woonwijk. (nog even formulering goed bekijken/ voorleggen aan Merel)
Inspraakreactie 3	Er zou voorzien moeten worden in goede groene buffer die de bebouwing aan het zicht onttrekt, die privacy garandeert en die zorgt dat het kamp niet benaderbaar is vanuit Sortie 16.
Reactie gemeente	<p>Het plan voorziet in een goede groene buffer zoals reclamanten die vragen. Dat is op de verbeelding met een bosbestemming aangegeven en met kwalitatieve verplichtingen in de regels vastgelegd.</p> <p>De rand waar Beukbergen aan grenst heeft de bestemming 'Bos' gekregen, om te voorzien in een groene buffer die de bebouwing aan het zicht onttrekt. Daarbij is er een strook met de bestemming 'Woongebied' achter de gronden met bestemming 'Bos' gelegen, zonder bouwvlak. Hierdoor is gewaarborgd dat hier geen woningen gebouwd kunnen worden.</p> <p>P.33: In overleg met de bewoners van Beukbergen zal de bosrand nog worden versterkt met een grondwal en de aanplant van nieuwe bomen.</p> <p>P.38: Aan de zijde van Beukbergen (boskamer 2 en 3) is de grens van het bouwvlak teruggelegd om voldoende afstand te houden tot de woningen van Beukbergen, in verband met de privacy.</p> <p>P.39: Vanwege de privacy van de bewoners van Beukbergen is in het stedenbouwkundig concept uitgegaan van een aflopende hoogte richting Beukbergen. Aan de toekomstige oprijlaan is echter juist hoogte gewenst. Hier is voor appartementen gekozen omdat het gebied al circa acht meter lager ligt en een gezicht aan de entree van de wijk wenselijk is. Ook voor deze hoge appartementengebouwen aan de westelijke ontsluitingsweg is belangrijk dat de ramen, balkons, eventuele dakterrassen van appartementen niet te ver boven de boomtoppen uitkomen, zodat inkijk op Beukbergen wordt voorkomen.</p> <p>P.45: Aan de zijde van Beukbergen ligt het bouwvlak terug van de rand zodat er wel een ontsluitingsweg langs de rand kan komen maar geen woningen. Die zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan.</p>
Inspraakreactie 4	Ook zou het plan gedraaid moeten worden, namelijk de luxe woningen aan de kant van het kamp.
Reactie gemeente	Het is geen gegeven dat sociale huurwoningen aan de kant van Beukbergen worden gerealiseerd en het duurdere segment aan de kant van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen waar welk woningsegment gerealiseerd kan of moet worden. Daar waar verkavelingen opgenomen zijn in bijvoorbeeld de gebiedsvisie of het bestemmingsplan, betreft het een proefverkaveling: een voorbeeld van hoe het plan eruit zou kunnen komen te zien. Het bestemmingplan voorziet voor wat betreft de woningbouw vooral in ruimtelijke randvoorwaarden (maximale bouwhoogten, rooilijnen, bouwvelden, etc.). Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt een ontwikkelaar gevraagd het project te realiseren. De ontwikkelaar bekijkt waar de verschillende woningsegmenten het beste gerealiseerd kunnen worden.
Inspraakreactie 5	<p>Het voorontwerp is ook niet conform de uitgangspunten uit de gebiedsvisie, die luiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk gespaard worden, • er gebruik wordt gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen en • er een duidelijke scheiding blijft bestaan tussen Beukbergen en Sortie 16.

	Ook strijdt het plan met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.
Reactie gemeente	<p>Er wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Wat betreft de ontwikkeling van de ecologische kwaliteiten van het bos wordt benadrukt dat de gezonde kwalitatieve bomen behouden blijven en dat er nieuwe bomen geplant worden.</p> <p>Door een gebrek aan onderhoud, is het overgrote deel van het bos van matige tot slechte kwaliteit. Op pagina 12 van de toelichting staat hierover het volgende: <i>Dunnen is geen optie om het achterstallige onderhoud weg te werken. Daarnaast heeft het bos door de grote monocultuur van vliegdennen zeer beperkte ecologische waarden. Ook de onder begroeiing bestaat voornamelijk uit (invasieve) exoten welke zeer weinig ecologische waarden bieden. Wanneer het Sortie 16-terrein in de huidige staat behouden blijft, zal de kwaliteit van de beplanting verder afnemen. Door de zeer kleine plantafstand van de bomen is de concurrentiestrijd onderling erg groot. De bomen kunnen geen goede kronen vormen en steeds meer bomen zullen de concurrentiestrijd verliezen en afsterven.</i></p> <p>De kwaliteiten zitten in de aanwezige flora en fauna, de schrale ondergrond, de bosranden en het open middengebied. De doorlopende groene middenzone heeft zowel een functioneel (ecologisch) als sterk ruimtelijk karakter, wat in belangrijke mate identiteit aan de woonwijk geeft. Mens en dier komen hier samen. Daartoe zijn in het ruimtelijk raamwerk al veel huidige natuurwaarden geïntegreerd. Daarbij is het met name wenselijk om voorzieningen te treffen rond de bebouwing voor specifieke diersoorten, zoals vleermuizen (Laatvlieger en de Gewone Dwergvleermuis), de boommarter, reptielen en amfibieën (ringslang, de levendbarende hagedis, hazelworm) , eekhoorns en roofvogels (Buizerd en Sperwer). Binnen het ruimtelijk raamwerk is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van deze diersoorten, waaronder ook de das (p. 41 van de toelichting). (zie ook reactie bij vragen van de Stichting Milieuzorg)</p> <p>Verder wordt er ook gebruik gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen. Zo staat er op p.31 van de plantoelichting het volgende: <i>Bovendien is er rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebied. In het plan zijn de verschillende lagen in het landschap zichtbaar: de lange lijnen van de sorties, de strakke cultuur-historische lijnen van het landgoed en de hoogteverschillen van de afgraving met boskarakter.</i> Daarnaast is rekening gehouden met de relatie tussen de hoogteverschillen en de bouwhoogte van de te realiseren woningen. Een belangrijk punt hier is de te waarborgen privacy van het woonwagencentrum Beukbergen.</p> <p>In de reactie op 'inspraakreactie 3' ingegaan op de scheiding tussen Beukbergen en Sortie 16.</p> <p>De toetsing van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid staat beschreven in hoofdstuk 3 van de plantoelichting.</p>
Inspraakreactie 6	Clënten gaan graag met hun bewonerscommissie in gesprek met u voordat u het ontwerp vaststelt.
Reactie gemeente	Gemeenten en provincie zullen initiatief nemen voor een dergelijk gesprek. In eerdere fases zijn de bewoners al via brieven en bijeenkomsten geïnformeerd over de planontwikkeling. Ook in de vervolgstappen zullen de bewoners van Beukbergen worden betrokken. Anders formuleren

3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

3.1 Vitens

Vooroverleg	<p>In de verbeelding is de milieuzone grondwaterbeschermingsgebied correct opgenomen. In de toelichting en planregels zijn hier echter onvoldoende waarborgen aan verbonden.</p> <p>Het grondwaterbeschermingsgebied is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 van de Provinciale Omgevingsverordening). Ook elders in hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn regels ter bescherming van het grondwaterwinbelang opgenomen. Deze regels moeten voorkomen dat de bodemlaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Deze regels betreffen boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen in zijn algemeenheid, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 30 meter.</p> <p>Wij verzoeken u daarom een aanduiding ‘milieuzone -grondwaterbeschermingsgebied’ in de verbeelding op te nemen en onderstaand tekstvoorstel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn.</p> <p>Tekstvoorstel plantoelichting</p> <p>Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten. Het grondwaterbeschermingsgebied is een gebied rondom de grondwaterwinning Beerschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. In het grondwaterbeschermingsgebied beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.</p> <p>Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grand- en funderingswerkzaamheden dieper dan 30 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.</p> <p>Daarnaast geldt voor iedereen in het grondwaterbeschermingsgebied de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.</p> <p>Voorstel planregels</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem van grondwaterbeschermingsgebied van het grondwaterwingebied Beerschoten. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.</p>
-------------	---

	Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grand- en funderingswerkzaamheden, dieper dan 30 meter onder het maaiveld zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.
Reactie gemeente	Het plan zal in deze zin worden aangevuld.

3.2 Provincie Utrecht

Vooroverleg 1	Een ontwikkeling in de leefomgeving (zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied) moet samen gaan met een bereikbaarheid die voldoet. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt een mobiliteitsscan/mobiliteitstoets, die ter verantwoording hiervan en op basis van artikel 4.1 (Interim Verordening (IOV)) wordt verlangd. In de toelichting wordt wel gerept over het aansluiten van Sortie 16 op de 'drukke' N237. Wij vragen u om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van Sortie 16 voor de aansluiting op de N237 en de drukte (doorstroming/capaciteit) op de N237, m.a.w. een mobiliteitsscan en, zo nodig, een mobiliteitstoets.
Reactie gemeente	Het plan zal in deze zin worden aangevuld.
Vooroverleg 2	De locatie ligt niet in het NNN en past in de hart van de heuvelrug afspraken. Vanuit natuur is het positief dat een deel een bosbestemming houdt. Aandachtspunt is daarbij wel de natuurwaarde van het bos in relatie tot het gebruik als recreatieve uitloop. In het ecologische onderzoek wordt aangegeven dat er nog een verder uitgewerkt mitigatieplan moet worden gemaakt. In het bestemmingsplan komen ook nog geen aanvullende regels/voorwaardelijke verplichtingen terug op dit punt. Daarmee komt mogelijk de uitvoerbaarheid in het geding. Wij geven dit aandachtspunt graag via deze weg aan u mee. Anderzijds is bekend dat u goed afstemt met onze Wnb-deskundigen en weten wij dat niet alles in het bestemmingsplan te regelen is. We vertrouwen er dan ook op dat de Wnb-bescherming op correcte wijze zal worden opgenomen.
Reactie gemeente	Het plan zal in deze zin worden aangevuld. De kwaliteiten van het bos zullen worden beschreven en waar nodig zullen ook de inrichtingsmaatregelen in het bestemmingsplan worden geborgd.
Vooroverleg 3	Het plangebied bevindt zich niet in overstroombaar gebied. De ligging in een afgraving, maakt de toekomstige woonbuurt echter wel gevoelig voor wateroverlast als gevolg van hevige buien. Het is zeer de vraag of een technische oplossing in de vorm van een pomp, zoals in het plan beschreven, hiervoor voldoende oplossing biedt. Onze aanbeveling is om hierin, zoveel mogelijk, zekerheid te verwerven en daarnaast met de ontwikkelende partij te werken met afspraken over klimaatadaptief bouwen, zoals de Afspraken Klimaatadaptief bouwen Utrecht voorstaan.
Reactie gemeente	In overleg met het Hoogheemraadschap is in de planregels met een kwalitatieve verplichting vastgelegd dat een waterberging wordt aangelegd van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.
Vooroverleg 4	In de toelichting wordt ten onrechte gesteld dat het plangebied niet langer is gesitueerd in een Grondwaterbeschermingszone. Het plangebied bevindt zich namelijk in een 100-jaarsaandachtsgebied (één van de grondwaterbeschermingszones, Artikel 3.5 IOV). In enkele kwetsbare gebieden is het 100-jaarsaandachtsgebied aangewezen, als extra schil om het

	grondwaterbeschermingsgebied heen. Gericht op de duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening. Wij vragen uw aandacht voor (het voorkomen van) die zaken die de kwaliteit van het grondwater negatief kunnen beïnvloeden.
Reactie gemeente	Het plan zal in deze zin worden aangevuld. In overleg met Vitens zal een aanduiding met een beschermingsregeling worden opgenomen.

3.3 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Vooroverleg 1	<p>Wij adviseren een voorwaardelijke verplichting voor waterberging op te nemen in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>De benodigde watercompensatie is niet uitgewerkt. Het plan maakt de bouw van woningen mogelijk en schetst enkel de kaders waarbinnen woningbouw gerealiseerd mag worden. De exacte inrichting van de woongebieden en de daarbij behorende watercompensatie worden in een later fase uitgewerkt. Om deze reden vragen wij een voorwaardelijke verplichting in de "Regels" op te nemen. U kunt hiervoor de volgende tekst hanteren.</p> <p><u>Voorwaardelijke verplichting</u> <i>Op de gronden met de bestemming "Woongebied" is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.</i></p>
Reactie gemeente	Het plan zal in deze zin worden aangevuld.

3.4 Gemeente Soest

Vooroverleg	<p>Om het bestemmingsplan goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente Soest het onderzoek van LBP om de bedrijvigheid in het naastgelegen deel van Soesterberg in beeld te brengen voorgelegd aan de regionale omgevingsdienst. Zij kunnen zich vinden in de uitkomst van het onderzoek. Zij spreken hun waardering uit over de wijze waarop dit onderzoek is ingestoken. Wel vragen zij zich af of de betreffende bedrijven op de hoogte zijn van het voornemen van de gemeente om het bestemmingsplan voor het naastgelegen gebied te wijzigen. Onze archeologisch adviseur kan instemmen met het uitgevoerde onderzoek. Het sluit goed aan op de zaken die hij heeft beoordeeld op het aansluitende grondgebied van Soesterberg.</p> <p>Verder heb ik de opzet en inhoud van het bestemmingsplan besproken met onze stedenbouwkundige en de projectmanager die verantwoordelijk is voor het project Hart van de Heuvelrug. Beiden geven aan geen opmerkingen te hebben op het voorliggende bestemmingsplan. Ze spreken hun waardering uit over de aandacht en zorg die de gemeente Zeist heeft besteed aan het betreffende bestemmingsplan.</p>
Reactie gemeente	Dank voor de positieve reactie. De betreffende bedrijven zijn op de hoogte gebracht door middel van een brief. Hier is geen reactie op gegeven..

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd:

- Het plan zal worden aangevuld met een beschrijving van de kwaliteiten van het bos als toetsingscriterium voor de inrichting.

4.2 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd:

- Het plan zal worden aangevuld met een kwalitatieve verplichting voor de berging van regenwater.
- Het plan zal worden aangevuld met een aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en de daarbij behorende beschermingsregeling.

Daarnaast zal de toelichting van het plan op onderdelen worden aangevuld.

4.3 Ambtshalve aanpassingen

Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen geactualiseerd.

Het plan wordt aangevuld met een onderzoek naar externe veiligheid.

In het zuidoosthoek van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegevoegd met een beschermingsregeling voor grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Hoewel in deze hoek geen woningen zijn voorzien kan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg wel deels door dit gebied worden aangelegd.

