

**NOTITIE**

**VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

**SORTIE 16 ZEIST**

**GEMEENTE ZEIST**

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>HET INITIATIEF .....</b>	<b>4</b>
2.1	Initiatief en drempelwaarden .....	4
2.2	De locatie .....	5
<b>3.</b>	<b>DE M.E.R.-BEOORDELING .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....</b>	<b>15</b>

# 1. INLEIDING

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

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

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

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

In de voorliggende (aanmeld)notitie wordt in relatie tot de woningbouwontwikkeling 'Sortie 16' hieraan invulling gegeven.

## 2. HET INITIATIEF

### 2.1 Initiatief en drempelwaarden

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan 'Sortie 16' voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 200 woningen, in een plangebied van ca. 7 hectare.

Hiermee valt de ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en betekent dit dat er in de vorm van een vrije m.e.r.-beoordeling is getoetst op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij is voor de kenmerken van het project gekeken naar:

- De omvang van het project.
- Cumulatie met andere projecten.
- Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
- Productie van afvalstoffen.
- Verontreiniging en hinder.
- Risico voor ongevallen.

Voor de plaats van het project is gekeken naar:

- Het bestaande grondgebruik.
- De rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
- Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura 2000-gebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, gebieden van landschappelijk-, cultuurhistorisch- of archeologisch van belang.

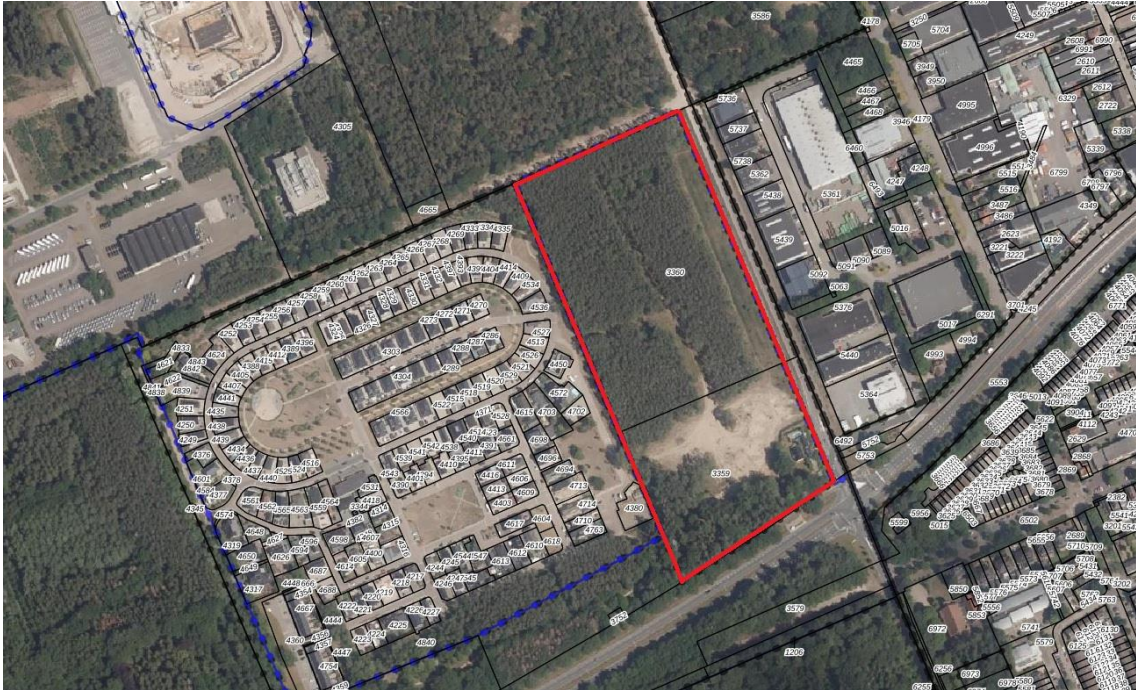
Voor de kenmerken van potentiële effecten is gekeken naar:

- Bereik van het effect.
- Grensoverschrijdend karakter.
- Orde van grootte en complexiteit effect.
- Waarschijnlijkheid effect.

## 2.2 De locatie

### Kadastrale gegevens:

Het plangebied ligt in de gemeente Zeist grenzend aan de kern Soesterberg en heeft een omvang van circa 7 hectare. Het gaat om de kadastrale percelen 3359 en 3360.



*Kadastrale gegevens ter hoogte van de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

### 3. DE M.E.R.-BEOORDELING

<b>STEDELIJK ONTWIKKELINGS- PROJECT D.11.2</b>	<b>Bestemmingsplan 'Sortie 16'</b>
<b>1. KENMERKEN VAN HET PROJECT</b>	
<p><b>Omvang van het project:</b> (relatie met drempel D lijst: 1) oppervlakte van 100 ha of meer, 2) aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.)</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk gemaakt dat moet worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van lijst D.11.2. van het Besluit-m.e.r. (Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).</p> <p>In het bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingen voorzien: 1) Oppervlakte ca. 7 ha. 2) Aaneengesloten gebied en maximaal 200 woningen.</p> <p>Het project blijft ruim onder de drempelwaarden.</p>
<p><b>Cumulatie met andere projecten:</b></p>	<p><u>Wijzigingsplannen Woongebieden Vliegbasis Soesterberg:</u> Ten noorden van het gebied Sortie 16 ligt de voormalige vliegbasis Soesterberg. De Provincie Utrecht en haar samenwerkingspartners hebben tot doel de voormalige Vliegbasis Soesterberg te transformeren tot een natuur-, recreatie- en woongebied. In het geldende bestemmingsplan voor de Vliegbasis Soesterberg is daarvoor al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid kan het College van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor de vliegbasis wijzigen en de groenbestemming langs de rand van het bedrijventerrein wijzigen in een woonbestemming. De wijziging wordt in 3 fases opgepakt. Er worden maximaal 179 woningen gerealiseerd. Momenteel staan er nog enkele onderzoeken uit met betrekking tot de bovengenoemde wijzigingsplannen. De verwachting is echter dat dit geen ingrijpende effecten zal hebben op de plannen. Er zijn dan ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten die cumuleren met de gevolgen van 'Sortie 16'.</p>
<p><b>Gebruik natuurlijke hulpbronnen:</b></p>	<p>Voor de 'Sortie 16' wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de energie tijdens de sloop/bouw en na realisering. Ook voor de productie van de bouwmaterialen waarmee 'Sortie 16' wordt gebouwd zijn natuurlijke hulpbronnen nodig.</p>

<b>Productie afvalstoffen:</b>	<p>Voor de realisatie van 'Sortie 16' hoeft niks geamoveerd te worden. Verder zijn er in het gebied plekken waar puin aanwezig is, zoals een deel van het pad in het bos op het lage gedeelte en de talud aan de oostelijke kant van het perceel 3360. Deze deellocaties moeten voorafgaand aan de ontwikkeling of aanvullend onderzocht worden, of direct afgevoerd worden naar een erkende verwerker.</p> <p>Het overige afval zal volgens de geldende regelgeving worden afgevoerd. Zie ook bij verontreiniging.</p>
<b>Verontreiniging en hinder:</b>	<p>Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door adviesbureau Antea Group een actualiserend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd aan de Amersfoortseweg 69a te Huis ter Heide (rapport 'Actualiserend bodemonderzoek Amersfoortseweg 69a Huis ter Heide', kenmerk 0411489.00, d.d. 11-09-2017). De uitkeuring van de eerder uitgevoerde bodemsanering heeft zich alleen gericht op de saneringsparameters en tijdens de sanering heeft veel grondverzet heeft plaatsgevonden. Derhalve was het wenselijk de milieu hygiënische kwaliteit van de bovengrond te actualiseren. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn gemeten. Er is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Op een deel van het terrein voldoet de bodemkwaliteit niet aan functieklasse wonen maar aan de klasse industrie. Het gaat hierbij om een beperkte waarde overschrijding van parameters die niet waren aangeduid als saneringsparameters.</p> <p>Tijdens de realisatiefase kan er mogelijk verkeershinder optreden. Deze hinder is van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te regelen in het gebied. De ontsluiting is geschikt voor vrachtverkeer.</p>
<b>Risico voor ongevallen:</b>	<p>Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.</p>
<b>2. PLAATS VAN HET PROJECT</b>	
<b>Bestaande grondgebruik:</b>	<p>De gronden hebben grotendeels de geldende bestemming 'Bos' in de beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o.'. Het gebruik van deze gronden is gericht op behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden en met extensief recreatief medegebruik. Alleen in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is een bestaande woning met tuin aanwezig.</p>
<b>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied:</b>	<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</p>

	<p>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 vlermuizen (Laatvlieger en de Gewone Dwergvleermuis), de boomarter, 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> <p>Ook zijn er nog kwalitatieve gezonde bomen in het plangebied die behouden blijven.</p>
<p><b><i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura 2000- gebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i></b></p>	<p><b>Ecologie:</b> 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 vliegbasis Soesterberg en natuurontwikkeling op onder meer de vliegbasis in combinatie met de realisatie van een aantal ecologische verbindingen (ecoduct Beukbergen en ecoduct Sterrenberg).</p> <p>De ontwikkeling van Sortie 16 is natuurinclusief. Dat houdt in dat eerst de natuurwaarden zijn onderzocht en vervolgens op basis daarvan randvoorwaarden zijn geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied.</p> <p>Daartoe is in 2019 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek in het gebied Sortie 16. De uitkomsten van dit ecologische onderzoek moeten dienen als nulmeting voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Het ecologische onderzoek geeft een compleet overzicht van welke (beschermde en bijzondere) soorten in het gebied voorkomen, wat de (globale) omvang van de (deel)populaties van deze soorten is en welke functies het gebied voor deze soorten vervult. Op basis van de uitkomsten van het ecologische onderzoek zijn randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied geformuleerd en wordt een antwoord gegeven op de vraag op welke wijze het gebied in de jaren voorafgaand aan de toekomstige ontwikkeling van het terrein het beste kan worden beheerd.</p> <p>Daarnaast is in 2020 een boominventarisatie uitgevoerd door Pius Floris Boomverzorging. Het doel van deze inventarisatie is om inzicht te krijgen welke bomen in de groenstructuren of solitaire bomen, wel of niet duurzaam ingepast kunnen worden. Dit rapport maakt de kwaliteit van de bomen op het Sortie 16 terrein inzichtelijk (goede of beperkte toekomstverwachting).</p> <p>Volledigheidshalve is door adviesbureau Tauw de stikstofbelasting als gevolg van het plan op het Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld', middels een zogenaamde AERIUS-berekening in beeld gebracht. (onderdeel van de rapportage "Luchtkwaliteit, geur en stikstofdepositie Kop van Oost Lochem", 1 juli 2019).</p>



	<p>De maximaal berekende depositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar, waarmee significante nadelige effecten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten.</p> <p>Uit de Aeries-berekening blijkt dat de bijdrage van zowel de bouwfase als de gebruiksfase aan de stikstofdepositie, op geen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Door de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het bestemmingsplan te borgen is verzekerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p> <p><b>Water:</b> Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Als gevolg van dit vooroverleg is er een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten. Het gaat hierbij om een 100-jaarsaandachtgebied. 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><b>Milieubelasting gebied:</b> Het opnamevermogen van het milieu kent geen bijzondere beperkingen vanwege de milieubelasting in het gebied of de omgeving:</p> <p><b>Geluid:</b> Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, naar wegverkeerslawaai van de Provincialeweg N237/Amersfoortseweg, de westelijke ontsluitingsweg langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de toekomstige weg noord op het terrein van de Vliegbasis Soesterberg.</p> <p>Vanwege wegverkeerslawaai van de N237 kan in de nabijheid van de weg alleen met een dove gevel worden gebouwd. Door de verdiepte ligging van Sortie 16 in een voormalige zandafgraving verschilt dat bovendien per verdiepingshoogte. In de regels van het bestemmingsplan is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die komt er op neer dat de omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als de woningen binnen de 58 dB-contour van de N237 op de desbetreffende verdiepingen worden uitgevoerd met een dove gevel aan de zijde van de N237, die ook in stand wordt gehouden. Deze verplichting geldt alleen binnen de daartoe op de verbeelding van het bestemmingsplan aan te geven zones.</p> <p>Vanwege wegverkeerslawaai van de N237 is bovendien in een groot deel van het plangebied een hogere waarde nodig om woningen te kunnen bouwen. Daarbij moet er volgens het gemeentelijke geluidbeleid per woning tenminste één geluidluwe gevel worden gebouwd. Daartoe is in de regels van het bestemmingsplan een nadere eisen regeling opgenomen. Die komt er op neer dat het College van burgemeester en wethouders bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen kan stellen aan de situering en uitvoering van gevels en de indeling van de woning, vanwege het gemeentelijke geluidbeleid en de eis van tenminste één geluidluwe gevel per woning. Deze bevoegdheid geldt binnen het gehele plangebied.</p> <p>Vanwege het industrielawaai van SUEZ wordt voor Sortie 16 een hoger geluidniveau aanvaardbaar geacht dan de basiskwaliteit voor groenstedelijk gebied. De argumenten daarvoor zijn dat Sortie 16 een veel hogere bebouwingsdichtheid heeft (40 woningen per hectare) dan groenstedelijk gebied en daarmee ook een hogere gebruiksintensiteit van infrastructuur en openbare ruimte. Bovendien is Sortie 16 gesitueerd aan een drukke provinciale weg en een bedrijventerrein.</p> <p>Maar in de nabijheid van SUEZ wordt de geluidbelasting op de verdiepingen van de appartementengebouwen zo hoog dat deze niet meer aanvaardbaar is (meer dan 55 dB(A)). Om die reden</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

kan in de nabijheid van SUEZ alleen met een dove gevel worden gebouwd. Door de verdiepte ligging van Sortie 16 in een voormalige zandafgraving verschilt dat bovendien per verdiepingshoogte. In de regels van het bestemmingsplan is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die komt er op neer dat de omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als de woningen binnen de 55 dB(A)-contour van SUEZ op de desbetreffende verdiepingen worden uitgevoerd met een dove gevel aan de zijde van SUEZ die ook in stand gehouden. Deze verplichting geldt alleen binnen de daartoe op de verbeelding van het bestemmingsplan aan te geven zones.

#### **Luchtkwaliteit**

De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### **Bevolkingsdichtheid:**

Het opnamevermogen van het milieu kent geen bijzondere beperkingen vanwege de bevolkingsdichtheid:

Het plangebied is gesitueerd op een bebost perceel in het stedelijk gebied. 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. De woonfunctie en woningaantallen zijn passend in het stedelijk gebied van de gemeente Zeist.

#### **Archeologie:**

Het opnamevermogen van het milieu kent geen bijzondere beperkingen vanwege archeologie.

De gronden in vooral het zuidoostelijk deel van het plangebied, parallel aan de Amersfoortseweg en de Rademakersstraat, zijn aangeduid als een 'zone met middelhoge verwachting'.

Er is een quickscan uitgevoerd om de verwachting op het aantreffen van archeologische resten in beeld te brengen. Ook hieruit blijkt dat, afgaande op de beleidsadvieskaart, dat alleen voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied (het niet ontgraven deel) nog een middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. Voor het noordwestelijke deel geldt geen verwachting meer. De kans op in

	<p>archeologische waarden in dit zuidoostelijke deel is zeer gering bevonden. Zouden er nog funderingen of afvalkuilen van de vroeg-twintigste-eeuwse woning(en) aanwezig zijn, dan leveren die nauwelijks archeologisch-wetenschappelijke kenniswinst over het gebied op, omdat hun locaties al bekend zijn van historische kaarten. BAAC adviseert dus ook in de zuidoostelijke hoek van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek, mede onder de aanname dat het huis met erf en het bosplantsoen langs de N237 (Amersfoortseweg) niet zullen wijzigen. Aangezien de ontsluiting van het gebied in het zuidoostelijke deel van het plangebied is voorzien, is een dubbelbestemming archeologie opgenomen ter bescherming van deze verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 30 cm of meer is vooraf een archeologisch onderzoek nodig.</p> <p><b>Landschap en/of cultuurhistorie:</b></p> <p>De Amersfoortseweg (wegh der weegen) is in het verleden aangelegd om de aangrenzende gronden in vakken te kunnen verkopen. Deze vakkenstructuur langs de weg vormt de ruggengraat van het gebied langs de Wegh der Weegen. De sorties scheiden de vakken van elkaar en dit vormt een orthogonaal lijnenspel langs de Wegh der Weegen. De sorties vormen de onbebouwde zichtlijnen naar het achterland en niet naar bebouwing. Ze zijn herkenbaar als ritmische opening in de gesloten boswand van de weg. De sorties zijn gericht op langzaam (dwars) verkeer en niet op de ontsluiting van de vakken.</p> <p>De halfsorties vormen de centrale ontsluiting van de vakken. Het is vaak de oprijlaan van de buitenplaats en de ontsluiting van de vakken op de Wegh der Weegen. Waar de sorties een vast stramien en vormgeving hadden, waren de oprijlanen vrijer in hun uitstraling. Vaak werden zij voorzien van laanbeplanting en formele poorten met hekwerken. Hierbij sluit aan dat het gebied ook gekenmerkt wordt als historische buitenplaats. De Wegh der Weegen werd aangelegd als brede rechte laan met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite. Op het Soester gedeelte aan de Amersfoortsestraat ontstonden vier buitenplaatsen: Sterrenberg, Moerbessenberg, Bloemheuvel en de Oude Tempel. In geval van Zandbergen, Beukbergen, Sterrenberg en De Oude Tempel zijn aan weerszijden van de weg tevens vakken gelegen die in samenhang met de buitenplaatst zijn ontwikkeld, waardoor een ritme ontstond met vakken bestaand uit landerijen en bossen en vakken met daarop de buitenplaats.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan houdt de cultuurhistorische structuren intact. De bosranden en sorties vormen de natuurlijke grenzen van het gebied. Langs Beukbergen blijft de 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</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ontsluitingsweg (halfsortie) krijgt de statuur van de oude oprijlaan naar het landgoed Sterrenberg, die hier vroeger was.</p>
<p style="text-align: center;"><b>3. KENMERKEN VAN POTENTIELE EFFECTEN</b></p>	
<p><b>Bereik van het effect:</b> (geografisch en grootte getroffen Bevolking)</p>	<p>Het gaat om de transformatie van een bebost gebied naar een woongebied.</p> <p><b>Verkeer:</b> De Westelijke Ontsluitingsweg is de entree van alle ontwikkelingen in het gebied, waaronder Sortie 16. De statige laan met vier rijen bomen heeft een vrijliggend fietspad en een voetpad daarlangs liggen. Ter plaatse van de aansluiting op Sortie 16 loopt de ontsluitingsweg in een meanderende beweging naar het lager gelegen maaiveld. Door middel van een eenvoudige verkeerslus wordt de nieuwe buurt ontsloten. Deze loopt langs sortie 16 en langs het natuurlijk hart (middengebied). Hierdoor kan het overdekte gedeelte van het parkeren voor de appartementen aan de oostzijde half in het talud geschoven worden. Het is met een groen dak minder zichtbaar.</p> <p>Bezoekers parkeren langs de lus en op de parkeerplaats aan het begin van de route. De fiets volgt dezelfde route en is via het vrij liggende fietspad langs de Westelijke Ontsluitingsweg verbonden met Park Vliegbasis Soesterberg. Aan de noordzijde van het gebied wordt nog een extra fietsroute het gebied uit gerealiseerd. Aan de zuidzijde ligt een oversteek over de Amersfoortseweg richting de zuidelijk gelegen natuurgebieden. Hier start ook de route naar de dichtstbijzijnde supermarkt in het voorzieningencentrum van Soesterberg en de basisscholen. De wandelpaden liggen los van de wegstructuur, maar volgen deze verkeerslus wel. Ze zijn op verschillende plekken door middel van trappen verbonden met het hoger gelegen gebied. De extra calamiteitenontsluiting loopt in het verlengde van de calamiteitenontsluiting van Beukbergen, parallel aan de Amersfoortseweg.</p> <p>Na realisering is de CO<sub>2</sub> uitstoot beperkt tot de uitstoot van het verkeer van maximaal 200 gasloos te bouwen woningen. Meetbare effecten beperken zich tot de aangrenzende woon- en werkgebieden en hebben hooguit lokaal effect.</p>
<p><b>Grensoverschrijdend karakter</b></p>	<p>Hiervan is geen sprake.</p>
<p><b>Orde van grootte en complexiteit effect</b></p>	<p>Het project voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing. Er wordt een nieuw woongebied met maximaal 200 woningen voorzien. De effecten van sanering zijn beperkt en tijdelijk. De effecten van het nieuwe woongebied zijn beperkt. De effecten beperken zich tot de aangrenzende woon- en werkgebieden (lokaal effect).</p> <p>Er zijn geen complexe effecten bij betrokken.</p>

<b>Waarschijnlijkheid effect</b>	Tijdelijke effecten van bouw- en sloopverkeer zullen zich zeker voordoen. Beperkte effecten van woonverkeer zullen zich zeker voordoen. <b>Er is een mobiliteitsscan uitgezet.</b>
<b>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</b>	Sloop- en bouwverkeer is een tijdelijk effect. Effecten woonverkeer zijn onomkeerbaar. <b>Er is een mobiliteitsscan uitgezet.</b>
<b>CONCLUSIE</b>	De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage 3 EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

## 4. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbouwontwikkeling voor Sortie 16, aan de Amersfoortseweg/Provincialeweg N237 en grenzend aan de kern Soesterberg. Op Sortie 16 zijn ongeveer 150-200 woningen voorzien met verschillende woningtypen in een plangebied van circa 7 hectare.

Daarmee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r..

Aan de hand van de:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten van het project;

is beoordeeld of het project geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

Op basis van de (deel)criteria zoals opgenomen in de tabel in hoofdstuk 3 luidt de conclusie als volgt:

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage 3 EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.