

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen 'Ontwerp 2 bestemmingsplan Sortie 16'

Datum : 30 mei 2023
Versie : 01
Proj.nr. ; 99.461
Auteurs : *mRO* b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	4
2.1 Zienswijze 1 (SMZ).....	4
2.2 Zienswijze 2 (Rechtmaat namens Bewonerscie en alle bewoners BB).....	26
2.3 Zienswijze 3 (Rechtmaat namens bewoners BB Donkervoort en Kersten).....	30
2.4 Zienswijze 4 (Rechtmaat namens ondernemer Donkervoort Stermerdingweg 27).....	37
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN.....	43
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen tegen bestemmingsplan.....	43
3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen tegen hogere waarden besluit.....	43
3.3 Ambtshalve aanpassingen.....	43
Bijlage 1 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen.....	46

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 en de bijlagen, heeft voor de eerste keer vanaf 17 februari 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Per abuis is daarbij geen besluit hogere (geluid)waarden ter inzage gelegd. Dat is wel gebruikelijk omdat het besluit hogere waarden nodig is om de woningen te kunnen bouwen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het is daarom gebruikelijk om het ontwerp besluit hogere waarden samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Voor de onderhavige procedure is daarom besloten om het ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 nogmaals (voor een tweede inzageperiode) ter inzage te leggen, deze keer samen met het ontwerp besluit hogere waarden. Gedurende deze tweede periode van de ter inzagelegging kon een ieder tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of het ontwerp besluit hogere waarden, een zienswijze naar voren brengen.

De inhoud van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat opnieuw ter inzage is gelegd, is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat vanaf 17 februari 2022 ter inzage heeft gelegen¹. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn bij de eerste terinzagelegging 2 zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o..
2. Rechtmaat juristen namens de Bewonerscommissie van Beukbergen en namens alle bewoners van Beukbergen.

Deze zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan die tijdens de eerste inzageperiode naar voren zijn gebracht hoeven niet opnieuw naar voren te worden ingebracht. Deze zienswijzen zullen samen met de nieuwe zienswijzen (uit de tweede inzageperiode), in behandeling worden genomen.

Het ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 en de bijlagen heeft voor de tweede keer vanaf donderdag 10 november 2022, gedurende 6 weken ter inzage gelegen, samen het ontwerp besluit hogere waarden. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn bij de tweede terinzagelegging 2 zienswijzen naar voren gebracht door:

3. Rechtmaat juristen namens 2 bewoners van het woonwagencentrum.
4. Rechtmaat juristen namens 1 ondernemer op het bedrijventerrein Soesterberg Noord en tevens bewoner van het woonwagencentrum.

Deze laatste zienswijze namens de ondernemer op het bedrijventerrein is niet alleen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan, maar ook expliciet tegen het ontwerp besluit hogere waarden.

De vertegenwoordiger van Rechtmaat juristen is geen advocaat. Dat betekent dat hij een machtiging nodig heeft om als rechtsbijstandverlener namens de Bewonerscommissie Beukbergen en alle bewoners van Beukbergen te kunnen optreden. Aan Rechtmaat Juristen is bij herhaling gevraagd om een dergelijke machtiging. Deze is niet ontvangen.

Om die reden kan de Gemeenteraad er niet vanuit gaan dat de zienswijze is ingediend namens de Bewonerscommissie Beukbergen en namens alle bewoners van Beukbergen.

Omdat de rechtsbijstandverlener wel een machtiging heeft over gelegd namens 2 bewoners van het woonwagencentrum is deze zienswijze daarom in behandeling genomen als ware zij ingediend door deze 2 bewoners. Deze 2 bewoners wonen op circa 280 meter afstand van de grens met Sortie 16.

In deze Nota van Zienswijzen zullen de zienswijzen worden behandeld volgens de nummering die in de zienswijzen zelf is gehanteerd.

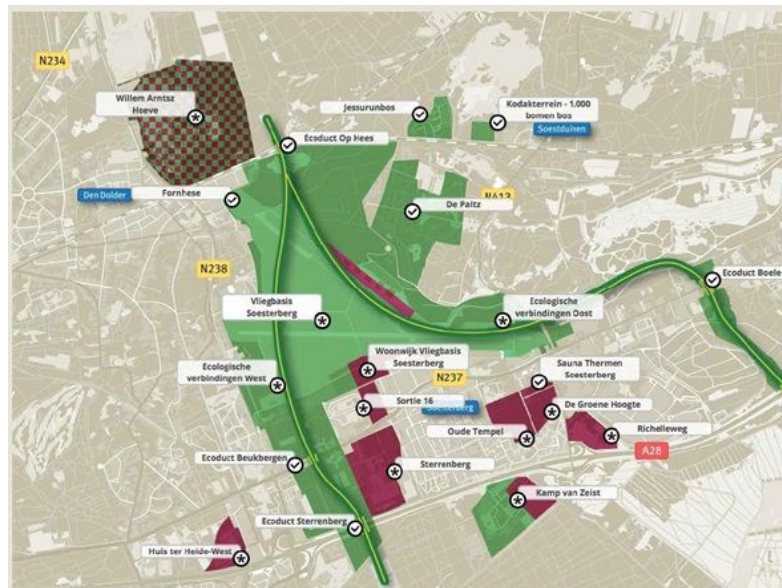
¹ Behalve dat de inleiding onder 1.1 over de hernieuwde terinzagelegging van het ontwerp is toegevoegd, en dat het plan een nieuwe datum, versienummer en identificatienummer heeft gekregen. Dat laatste is nodig om hetzelfde plan opnieuw op www.ruimtelijkeplannen.nl te kunnen publiceren.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1 (SMZ)

ZW 1	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan heeft eerst van vanaf 17 februari 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omdat bij die eerste terinzagelegging per abuis geen ontwerp besluit hogere waarden ter inzage is gelegd, heeft het ontwerp nog een tweede keer van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 29 maart 2022 tijdens de eerste terinzagelegging ontvangen en is zoals aangekondigd, tijdig ingediend en meegenomen bij de behandeling van dit ontwerp bestemmingsplan.
ZW 1 Planproces	De SMZ geeft een samenvatting van het planproces tot en met de terinzagelegging van het ontwerp en spreekt daarin de waardering uit dat de SMZ in een vroeg stadium door de Provincie is betrokken bij de voorbereiding van de Gebiedsvisie Sortie 16.
Reactie gemeente	<i>Terecht constateert de SMZ dat er in het verleden containers in het bos werden geplaatst door het afvalverwerkingsbedrijf Dorrestein en dat er verontreinigingen in de bodem zitten. Dat wordt nu aangepakt door de Provincie Utrecht.</i>
ZW 2	Inhoudelijke aspecten Reclamant geeft een algemene reactie waarna ingegaan wordt op specifieke aspecten.
Reactie gemeente	<i>Zie de beantwoording van de specifieke aspecten hierna.</i>
ZW 2.1 Algemeen	<u>Programma 'Hart van de Heuvelrug'</u> Reclamant onderschrijft het programma maar is wel altijd kritisch geweest over m.n. de rode projecten die daarmee samenhangen. Dat hangt dan ook daarmee samen dat voorafgaand aan het programma is geen zorgvuldige inventarisatie van natuur, landschap en cultuurhistorie heeft plaatsgevonden. Met als gevolg dat er ook sprake is van het verlies van gebieden waar bijzondere waarden voorkomen. W.o.: • gebied van de Oude Tempel: een van de weinige landgoederen langs de as van de Wegh der Weegen; • terrein van de Richelleweg: relatief zeldzame populaties van planten en dieren; • deel van de Vliegbasis: tal van beschermde soorten, zoals de veldleeuwerik, een (zeer) grote populatie aan hazelwormen, een grote populatie aan kommavinders etc. Wat betreft de effecten van de aanleg van de robuuste ecologische verbindingen, is daartoe inmiddels door Bureau Viridis een natuurscan uitgevoerd. Conclusie was dat van de gegeven maatregelen een positief effect op de natuur is uitgaan. Waar het de reclamant om is gegaan, is dat naast alle groene maatregelen er ook een groot aantal rode projecten staat die tot een aantasting van zeer waardevolle natuur hebben geleid, dat naast een aantasting van cultuurhistorische waarden voorkomen hadden kunnen worden door vanaf het begin van het programma met die waarde rekening te houden.
Reactie gemeente	<i>Het Programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg loopt inmiddels ruim 15 jaar. De hoofdoelstelling van het project Hart van de Heuvelrug is dat een duurzame groene structuur tot</i>

Naast het versterken van de natuur deze robuuste natuur maakt het programma ook ruimte voor woningbouw, werken, recreatie en zorg (rode projecten). De investeringen in de natuur worden daarbij terugverdiend met onder meer de woningbouwprojecten zoals Sortie 16. Zie hieronder het overzicht van robuuste natuur en rode projecten.



Daarbij is op gebiedsniveau een afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen, waaronder natuur en cultuurhistorie.

Daarvoor is bij de ontwikkeling van Sortie 16, een gedetailleerd en actueel ecologisch onderzoek uitgevoerd en is zorgvuldig gekeken naar landschap en cultuurhistorische waarden. Op basis van de ecologische is een Wet natuurbeschermingsvergunning aangevraagd en verkregen. Daarbij zijn beschermende maatregelen vastgelegd in het ecologisch werkprotocol en hebben inrichtingsmaatregelen een vertaling gekregen naar het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Daarnaast zijn landschap en cultuurhistorie uitgebreid gemotiveerd in de Gebiedsvisie die voor Sortie 16 is opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan dat is gemaakt. Beiden hebben hun vertaling gekregen in het bestemmingsplan waar landschappelijke en cultuurhistorische groenstructuren

	<i>zijn vastgelegd als kader voor de woningbouw.</i>
ZW 2.1	<u>Terrein Dorrestein (oude benaming voor Sortie 16)</u> Wat betreft Sortie 16, wordt in de toelichting m.b.t. het programma 'Hart van de Heuvelrug' aangegeven dat daarvoor een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken overheden is vastgesteld, maar inhoudelijk wordt daar niet tot nauwelijks bij stilgestaan. Hetgeen hiervoor in algemene zin over het Programma Hart van de Heuvelrug is opgemerkt, geldt in zekere zin ook voor het terrein Dorrestein. Dat terrein maakte voorheen deel uit van het 'Landelijk gebied'. Hiervoor is in het kader van het 'Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug' met succes door de Stichting een procedure over gevolgd. Het terrein is inmiddels door de provincie Utrecht binnen de zg. 'Rode contour' gebracht, thans ook wel aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Op het terrein van Dorrestein komen wel degelijk een aantal natuurwaarden voor. Het grootste deel bestaat weliswaar nog uit relatief jong dennenbos, toch komen er ook diverse andere biotopen voor. Juist door die diversiteit, maar ook door de ligging aangrenzend aan de Vliegbasis Soesterberg, kunnen er dan ook diverse beschermde diersoorten worden aangetroffen, waaronder diverse roofvogels, zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen en vlindersoorten (zie ook Nulmeting Sortie 16 (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2020). Het terrein van Dorrestein maakt in cultuurhistorische zin, deel uit van de zg. 'roedenverkaveling' van 'Wegh der Weeghen' inclusief de zg. sorties. Sortie 16 is de sortie die direct grenst aan het terrein van Dorrestein. Mede n.a.v. de door reclamant ingediende inspraakreactie op het voorontwerpplan, wordt nu met name in de NvI ingegaan op de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling van Sortie 16 voor de zg. 'rood-groenbalans' zoals deze aan het programma 'Hart van de Heuvelrug' ten grondslag ligt. In de plantoelichting had hier ook uitgebreider aandacht aan besteed moeten worden.
Reactie gemeente	<i>Het terrein Sortie 16 (voormalige terrein bij villa Dorrestein) is in 2013 aangekocht door de provincie Utrecht voor de ontsluiting van de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg. In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug wordt dit gebied ontwikkeld tot een woonwijk. Daartoe is in 2021 eerst een gebiedsvisie vastgesteld en wordt nu het bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan zijn de natuurwaarden geïnventariseerd. Bij de opzet van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met beschermde soorten. Daartoe heeft het gebied een groen raamwerk, met een natuurlijk hart en bosranden waar beschermde soorten terecht kunnen. Ook op de cultuurhistorische aspecten is ingespeeld. Het bestemmingsplan heet Sortie 16 en het beeld van de oude Sortie en half sortie wordt versterkt door hier laanbomen te planten en bosstroken te behouden. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld en daar is de lange procedure van een bestemmingsplan ook voor bedoeld. Voor dit bestemmingsplan is zelfs eerst een voorontwerp in procedure gebracht. Juist om alle betrokken belangen inzichtelijk te krijgen en waar nodig aan te vullen en te actualiseren. Hieronder wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische context (zie ZW 1.2.2.1.2) en de natuurwaarden. (ZW 1.2.2.1.5.)</i>
ZW 2.1	<u>Westelijke ontsluitingsweg</u> Deze weg is eerder op het terrein van de Dorrestein aangelegd voor de ontsluiting van de beoogde nieuwe woonwijk op de Vliegbasis Soesterberg en waarvoor een aantal bomen is gekapt. Hiertegen

	zijn door reclamant meerdere procedures gevoerd. Uiteindelijk is de weg alsnog aangelegd, voor zover reclamant kan nagaan, zonder dat een omgevingsvergunning is verleend. De weg wordt inmiddels gebruikt voor bouwverkeer op het CNA-terrein. Tussen het terrein van Dorrestein en de Vliegbasis is wel een dassentunnel aangelegd. Reclamant zou het goed vinden dat hierover toch nog een reactie wordt gegeven, ook omdat het onduidelijk is of er voor de kap van bomen/bos voor de aanleg van de weg, compensatie heeft plaatsgevonden.
Reactie gemeente	<i>Ten behoeve van deze weg heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg vastgesteld waarin de westelijke ontsluitingsweg een verkeersbestemming heeft gekregen. Bij dat bestemmingsplan is de aanleg van de weg afgewogen en bomenkap mogelijk gemaakt. De procedures daartegen zijn afgerond en de verkeersbestemming is onherroepelijk. Binnen deze verkeersbestemming is voor de aanleg van een weg geen Omgevingsvergunning nodig.</i> <i>Voor de kap ten behoeve van de westelijke ontsluitingsweg heeft compensatie plaatsgevonden en deze is meegenomen in het geheel van kap en aanplant binnen het programma Hart van de Heuvelrug.</i>
	<u>Natuur inclusief ontwikkelen</u> In zowel de gebiedsvisie als in het beeldkwaliteitsplan Sortie 16 staat dat bij de beoogde ontwikkeling van de locatie Sortie 16 geprobeerd wordt rekening te houden met de aanwezige waarden. Reclamant geeft aan dit te waarderen. Gezien het programma van 150-200 woningen, stelt reclamant zich toch de vraag of daarbij uiteindelijk wel de goede balans is gevonden tussen de beoogde ontwikkeling en de aanwezige en te behouden waarden. Reclamant komt hier later op terug.
Reactie gemeente	<i>De balans meent de gemeente wel te hebben gevonden. Daar waar reclamant voorstellen aandraagt om die balans nog verder te verbeteren, zal daar verder op in worden gegaan.</i>
ZW 2.2	Specifieke aspecten Reclamant gaat in op een aantal specifieke aspecten w.o. de diverse beleidskaders en bijbehorende onderzoeken. Hierbij zal zoveel mogelijk de toelichting worden gevolgd. Daarna komen de planregels en verbeelding aan de orde.
ZW 2.2.1 / 2.2.1.1	Toetsing aan beleidskaders Rijk: het rijksbeleid wordt aan de orde gesteld
	<u>Ladder van duurzame verstedelijking:</u> in het plan staat dat de Ladder van toepassing is. Eerste stap van de Ladder - het aantonen woningbehoefte: hierbij wordt verwezen naar de grote woningbehoefte binnen de regio Utrecht. Echter in Zeist is sprake van 'sterfteoverschot'. Vraag is dan ook of de woningbehoefte waarvan wordt uitgegaan wel in voldoende mate is aangetoond, mede gezien de diverse lopende projecten. Tweede stap van de Ladder: kan in het binnenstedelijke gebied worden voorzien in de woningbehoefte. De vraag is of er sprake is van binnenstedelijk gebied? Nog niet zo lang geleden maakte het terrein van Dorrestein deel uit van het landelijk gebied. Om rood te kunnen ontwikkelen, is het binnen de 'rode contour' gebracht en wordt nu aangeduid als 'Stedelijk gebied'.

	Het betreft een groengebied dat direct in contact staat met het groen in het buitenstedelijk gebied nl. de Vliegbasis. Voor het deel van de Vliegbasis, dat grenst aan het terrein van Dorrestein, is de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk beoogd. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplanprocedure doorlopen en moeten nog een aantal procedures worden doorlopen w.o. de Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming waartegen reclamant beroep heeft aangetekend. Wat betreft de eerste stap van de ladder: de gemeente geeft in een reactie op de inspraakreactie aan dat Zeist inderdaad een sterfteoverschot kent, maar dat er op regionaal niveau wel degelijk een grote woningbehoefte is. Reclamant heeft reeds eerder aangegeven dat bij de behoefteberekening een aantal kanttekeningen geplaatst kunnen worden w.o.: • De woningbehoefte wordt mede veroorzaakt door een grote instroom van buiten de provincie Utrecht; economische trek naar de Randstad. Vraag: kan de woningbehoefte niet beter gespreid worden over het gehele land? • Binnen de regio Utrecht zijn nog voldoende plekken waar gebouwd kan worden, rekening houdend met aanwezige waarden. Dit geldt ook voor de woningbehoefte in Zeist zelf. Ondanks het principe 'migratiesaldo-nul' blijft een bepaalde in- en uitstroom van woningzoekenden altijd mogelijk. Wat betreft de twee stap van de ladder: de gemeente geeft aan dat verdere verstedelijking voor de hand ligt voor het gebied gelegen tussen het Woonwagencentrum Beukbergen en Soesterberg-Noord. Dit zou reeds zijn door vertaald in het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht en de gemeente Zeist. Waar het reclamant echter om gaat, is dat het een gebied betreft dat voornamelijk uit bos bestaat en wel degelijk een belangrijke natuurwaarde/-functie heeft als leefgebied voor diverse soorten maar ook in landschapsecologische zin. Reclamant verwijst hierbij naar de ingevoegde afbeelding 1: 'Ecologische relaties plangebied – ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 (fig. 46 - pag. 84).
--	---



Figuur 46 – Ecologische situatie in relatie tot het plangebied

Reactie
gemeente

De woningbehoefte en daarmee samenhangende woningbouwopgave in Nederland, de regio Utrecht en de gemeente Zeist wordt alleen maar nijpender. Het rijk, de provincies en de gemeenten stellen zich zelf een versnellingsopgave om de problemen op de vastgelopen woningmarkt te kunnen oplossen. Wat betreft het sterfteoverschot in Zeist wil dit niet zeggen dat de bevolking ook krimpt. Integendeel, 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 tussen de behoefte en de plannen. Om meer in de behoefte te voorzien zijn er meer plannen

	<i>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).</i> <i>Wat betreft stap 2 van de ladder is Sortie 16 niet binnen het stedelijk gebied gebracht om te kunnen ontwikkelen. Het probleem in Zeist is dat de woningbouwopgave niet binnenstedelijk kan worden opgelost. Daartoe is in het Programma Hart van de Heuvelrug op gebiedsniveau een duidelijke visie voor de langere termijn neergelegd om woningbouw te kunnen realiseren. In de gebiedsvisie en dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de waarden van het gebied (jong dennenbos en voorkomen beschermde soorten) door in het bestemmen een groen raamwerk vast te leggen met een natuurlijk hart. Daarmee wordt voldaan aan de ecologische randvoorwaarden voor ontwikkeling, zoals die in de door reclamant aangehaalde figuur 46 worden getoond.</i> <i>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).</i> <i>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.</i> <i>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.</i>
ZW 2.2.1.2	Provincie: diverse beleidskaders die op provinciaal niveau relevant zijn, komen hier aan de orde.
	<u>Natuur</u> Het gebied maakt geen deel uit van het Nationale Natuurnetwerk (NNN), maar moet in die zin wel van betekenis worden geacht. Reclamant is van mening dat het dus wel goed zou zijn als bij de herontwikkeling wel rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden en ook met de landschaps-ecologische functie van dit gebied. Reclamant komt hier later in de zienwijzen nog nader op terug.
Reactie gemeente	<i>In de gebiedsvisie, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en activiteitenplan in het kader van de Wet milieubeheer wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden en met de landschaps-ecologische functie van het gebied. Onder ZW 2.2.1.5 wordt daar verder op ingegaan.</i>
	<u>Cultuurhistorie</u> Sortie 16 is gelegen binnen 'Cultuurhistorische Hoofstructuur' van de provincie Utrecht, en dan zowel binnen de 'Historische Buitenplaatsenzone' als ook de zone 'Militair erfgoed'. Binnen deze zones zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk die gericht zijn op het creëren van economische kostendragers t.b.v. behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden. De ligging van het gebied binnen de Historische buitenplaatsenzone is gebaseerd op de ligging van de zg. 'Wegh der Weegen'. Deze weg is volgens een vast verkavelingspatroon aangelegd tussen Amersfoort en De Bilt/Utrecht. Tegelijkertijd werden aan weerszijden van de weg kavels uitgegeven

	waarbij de eigenaren verantwoordelijk waren voor het onderhoud van de weg. Ter plaatse van Sortie 16 was het hoofdhuis van de buitenplaats Sterrenberg gelegen. Het beoogde doel van de herontwikkeling van het gebied is o.m. het herstel van met name de (half)sorties. Het gebied wordt in zijn geheel herontwikkeld en kan, gezien de schaal van het gebied, niet als kleinschalig worden gezien. Hetzelfde kan worden gesteld voor de beoogde ontwikkeling op landgoed de Oude Tempel. Het gebied van Sortie 16 is inmiddels overeenkomstig de Interim-Omgevingsverordening als Stedelijk gebied aangeduid. Toch vraagt reclamant zich af of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling toch niet in strijd is met het bepaalde in de verordening. Ook al is het gebied in het verleden grotendeels vergraven, het heeft vrijwel nog geheel een groen/natuurlijk karakter.
Reactie gemeente	<i>Sortie 16 maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur die hier bestaat uit Historische buitenplaatszone (Villa Sterrenberg), Militair erfgoed (Soesterberg en omgeving) en Historische infrastructuur (Wegh der Weegen).</i> <i>Uitgangspunt van het provinciale beleid is het ‘behoud door ontwikkeling-principe’.</i> <i>Cultuurhistorische waarden moeten in beginsel worden behouden. Kleine aantasting van waarden kunnen in sommige gevallen acceptabel zijn als tegelijk op structuurniveau de cultuurhistorische waarden worden versterkt, bijvoorbeeld door herstel van verkavelingen of het openmaken van zichtlijnen. Ontwikkelingen kunnen daartoe onder voorwaarden worden toegestaan.</i> <i>Op de locatie Sortie 16 zijn echter geen cultuurhistorische kernkwaliteiten van de Buitenplaatszone of het Militair erfgoed meer aanwezig of herkenbaar. Die kernkwaliteiten zijn door de sloop van de Villa Sterrenberg, de aanleg van de N237 en A28 (zandwinning) en de aanleg van de Vliegbasis reeds verdwenen en kunnen derhalve niet worden behouden. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast en Sortie 16 is niet in strijd met het erfgoedbeleid.</i> <i>Integendeel, door de aanplant van laanbomen langs Sortie 16 wordt de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Wegh der Weegen zelfs versterkt.</i>
Conclusie	Naar aanleiding van deze zienswijze is het provinciale beleid in paragraaf 5.10 (Cultuurhistorie) in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.
	<u>Landschap</u> Het gebied ligt binnen het ‘Landschap Utrechtse Heuvelrug waarbij een aantal kernkwaliteiten centraal staan. Duidelijk is dat door de ontwikkeling en de schaal daarvan er een aantasting plaats zal vinden van het boscomplex. Ondanks dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met bepaalde natuurwaarden, zal uiteindelijk maar weinig van het bos overblijven.
Reactie gemeente	<i>Volgens de bijlage “Kernkwaliteiten landschap” bij de Interim omgevingsverordening wil de provincie voor het landschap Utrechtse Heuvelrug de volgende kernkwaliteiten behouden:</i> <i>1. robuuste eenheid;</i> <i>2. reliëfbeleving;</i> <i>3. extreme historische gelaagdheid.</i> <i>Voor Sortie 16 zijn deze kwaliteiten echter al verloren gegaan bij het afgraven van het terrein ten behoeven van de zandwinning. In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug is wel op gebiedsniveau een afweging gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven hoe Sortie 16 bijdraagt aan een robuuste eenheid van het landschap op de Utrechtse heuvelrug, hoe gebruik is gemaakt van het reliëf van de voormalige zandafgraving en op welke wijze is ingespeeld op de historische waarde van de sorties.</i>
	<u>Mobiliteit</u> Er is een rapport ‘Mobiliteitstoets Sortie 16’ opgesteld door Royal Haskoning DHV, 2021. Hieruit

	komt naar voren dat de kruising tussen de westelijke ontsluitingsweg en de N-237 het verkeer kan verwerken, mits de parallelweg van de N-237 in de verkeersregeling wordt meegenomen. Bij dat verwerken wordt volgens berekening uitgegaan van een cyclustijd dat oploopt tot 105 sec. De vraag is wat aanvaardbaar moet worden geacht. Bij een drie-taks kruispunt wordt een cyclustijd aangehouden niet groter dan 90 sec., bij een vier-taks kruispunt niet groter 120 sec. Ook zou een berekening van de verzadigingsgraad goed zijn en per richting kleiner dan 0,8.
Reactie gemeente	<i>De verkeersregeling van de T-aansluiting van de parallelweg Amersfoortsestraat is geen op zichzelf staande regeling, maar deze is onderdeel van de regeling van de aansluiting van (Laan Sortie 16) Westelijke Ontsluitingsweg op de N237: deze twee punten moeten gecoördineerd worden geregeld, dat wil zeggen dat verkeer vanaf/naar zowel de parallelweg als de (Laan Sortie 16) Westelijke Ontsluitingsweg slechts eenmaal hoeft te wachten voor rood licht en daarna kan doorrijden. Dit is noodzakelijk omdat de afstand tussen de aansluiting van de parallelweg en de N237 zo gering is, dat zich slechts zeer weinig voertuigen tussen de twee punten kunnen opstellen: de regeling moet er dus voor zorgen dat dit korte wegvak niet volloopt en vast komt te staan. Daarbij is het standaardcriterium van de provincie dat de verzadigingsgraad van het kruispunt maximaal 0,89 mag zijn. En gebruikelijk in de verkeerskunde is dat de cyclustijd van de verkeersregeling op een kruispunt niet langer mag zijn dan 120 seconden. Voor een drie-taks kruispunt kan de cyclustijd in sommige gevallen korter worden gehouden, maar voor deze specifieke, samengestelde situatie kan dat dus niet.</i>
ZW 2.2.1.3	Regio: In de toelichting wordt met name het waterbeleid aandacht gegeven. Het was goed geweest als ook was stilgestaan bij het 'LOP Kromme Rijngebied' en het programma 'Hart van de Heuvelrug'.
	<u>Hart van de Heuvelrug</u> Het was goed geweest hier in de toelichting ruimer aandacht aan te geven. Het terrein maakt deel uit van de 'Clusterovereenkomst Zeist III', Westelijke corridor waarbij 6 ha rood was opgenomen. Inmiddels is na het aflopen van de raamovereenkomst in 2014 een nieuwe 'Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Hart van de Heuvelrug 2015' afgesloten. Hierbij wordt aandacht gegeven aan de herontwikkeling van het terrein van Dorrestein, hetgeen onder verantwoordelijkheid van de provincie Utrecht valt. De totale rood-groenbalans, zoals opgenomen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, komt uit op + 1.1 ha. Hierbij wordt rekening gehouden met + 18.8ha voor het Kamp van Zeist. In het kader van de Clusterovereenkomst Zeist II is aan dit terrein al jaren geleden de bestemming 'Natuur' gegeven. Het terrein wordt echter nog steeds gebruikt voor de opvang van asielzoekers en de termijn is recent weer verlengd. Vraag is of het er ooit nog van komt. Naast de rood-groenbalans is ook de zg. 'bosbalans' van belang. Als reactie op de inspraakreactie hierover door reclamant, heeft de gemeente aangegeven dat die bosbalans al in 2007 is opgesteld. Desondanks is reclamant van mening dat nader inzicht zou moeten worden geven in de bosbalans m.b.t. het algehele programma 'Hart van de Heuvelrug'.
Reactie gemeente	<i>In de toelichting is gelijk in hoofdstuk 1 al ingegaan op het Programma Hart van de Heuvelrug. Hoofdstuk 4 met de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling zal worden aangevuld met een toelichting op de rood-groenbalans als motivering voor Sortie 16. De toelichting zal in hoofdstuk 3.4 ook worden aangevuld met het LOP Kromme Rijnlandschap.</i> <i>In de toelichting is in paragraaf 4.5 beschreven hoe de bomenbalans voor Sortie er uit ziet.</i> <i>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</i>

	bedrijventerrein) en de aanleg van groene gebieden, waaronder ook de ecologische corridors. <i>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.</i> <i>Bij het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en de betrokken gemeente was er uiteindelijk in totaal 51,1 ha natuuraanleg voorzien. 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 en is er in totaal 54,5 ha aangelegd. Van deze 54,5 ha is 32,3 ha natuur op het grondgebied van Zeist aangelegd (Clusters I, II en III).</i> <i>Voor de rode projecten is thans 48,4 ha. voorzien. Daarbij is er van uitgegaan dat een gebied volledig wordt bebouwd. Dat is echter niet het geval. In de diverse woonwijken komt ook groen terug. Zo wordt in Sortie 16 een substantiële groene ecologische zone ingepast in de wijk.</i> <i>Wat betreft het Kamp van Zeist: Mocht het bevoegd gezag op termijn beslissen om alsnog Kamp van Zeist niet te 'vergroenen', wat reclamant suggereert, dan zal het bevoegd gezag dan moeten aangeven hoe wel wordt voorzien in de benodigde hectares ten behoeve van een robuuste natuur.</i> <i>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 en ligt in de onmiddellijke nabijheid van Sortie 16.</i> <i>Op 23 maart 2023 ziet de rood-groen-balans er als volgt uit:</i>
--	--

Rood-groenbalans – aanpassing datum 23 maart 2023

Cluster	Rood (ha)	Groen (ha)	Balans voor groen (ha)	Stand van zaken
Soest				
Boele Staal ecoduct		4,4		Gerealiseerd
Oude Kamp				Project vervallen
Jesserunkamp		10,4		Gerealiseerd
Kodakterrein		5,0		Gerealiseerd
<u>Soesterveen</u>		0,8		Gerealiseerd
Apollo-Noord	-23,4	3,4		Bestemmingsplan onherroepelijk
<u>Richelleweg</u>	-3,4			Bestemmingsplan onherroepelijk
Subtotaal cluster Soest	-26,8	24	-2,8	
Zeist I				
<u>Dennendal</u>		3,8		Bestemmingsplan onherroepelijk
<u>Sanatoriumterrein</u>				Project vervallen
<u>Sterrenberg</u>	-6,3			Gerealiseerd
Subtotaal cluster Zeist I	-6,3	3,8	-2,5	
Zeist II				
Kamp van Zeist		18,8		Uitvoering gestart
<u>Willem Arntszhoeve</u>	-3,3			Bestemmingsplanprocedure loopt
Subtotaal cluster Zeist II	-3,3	18,8	15,5	
Zeist III				
Ecoduct Huis ter Heide		0,2		Gerealiseerd
Ecoduct Beukbergen		0,1		Gerealiseerd
Ecoduct Op Hees		0,2		Gerealiseerd
Sleutelgebied Erica				Gerealiseerd
<u>Harlanterrein</u>		6,5		Gerealiseerd
<u>Fornhese</u>		1,3		Gerealiseerd
Dienstkring Huist ter Heide		1,4		Gerealiseerd
Huist ter Heide West	-5,0			Bestemmingsplanprocedure loopt
Subtotaal cluster Zeist III	-5,0	9,7	4,7	
Losse projecten				
Sortie16	-7,0			Bestemmingsplanprocedure loopt
Subtotaal losse projecten	-7,0	0,0	-7,0	
Totaal rood-groen balans	-48,4	56,3	7,9	

Naast de rood-groen balans 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.

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.

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 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
-  behouden behoudenswaardig
-  rooien overig
-  rooien behoudenswaardig
-  rooien slechte kwaliteit



-  nieuwe bomen langs sortie en halfsortie
-  nieuwe bomen in woonvelden
-  beplanting in talud

ZW 2.2.1.4	Gemeente: hier wordt ingegaan op diverse gemeentelijk beleidskaders w.o.: • Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q • Woonvisie Zeist 2021 – 2025 • GVVP (is recent geactualiseerd) • Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist • Parkeerbeleidsnota • Waterplan • Brede Milieuvisie Zeist • Welstandsnota • Archeologie- en monumentenbeleid.
ZW 2.2.1.4	<u>Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist</u> De kern van dit structuurplan is 'het groen veilig stellen, te koesteren en te versterken'. Omdat de ontwikkeling die wordt voorgestaan ten koste gaat van het aanwezige bos, is de vraag of daarmee niet sprake is van een bepaalde strijdigheid met hetgeen in het Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist staat.
Reactie gemeente	<i>Er is geen sprake van strijd met het Groenstructuurplan. Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart van het Groenstructuurplan blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het groene cultuurhistorische raamwerk en het cultuurhistorisch lanen patroon (S2). Het betreft in dit geval het gebied van Amersfoortseweg. In dit kader wordt ook verwezen naar onder andere paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting. Een van de doelen in dit gebied is het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen. Met het feit dat er geen monumentale gebouwen gesloopt worden en dat de groenstructuren van de sortie en half sortie in stand worden gehouden, past het voorliggende plan binnen het Groenstructuurplan.</i>
ZW 2.2.1.4	<u>Brede Milieuvisie</u> Een van de uitgangspunten m.b.t. de natuur is 'natuurinclusief ontwerpen'. Dat wordt op zich gewaardeerd, maar toch blijft de vraag of genoeg rekening wordt gehouden met de natuurwaarden zoals deze in het gebied voorkomen. Dit geldt eveneens voor de in het gebied voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
Reactie gemeente	<i>In de beantwoording hiervoor, in de Nota van inspraak en de toelichting van het bestemmingsplan is daar uitvoerig op ingegaan. De gemeente meent dat er voldoende rekening is gehouden met de natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden.</i>
ZW 2.2.1.5	Milieu- en omgevingsaspecten Er is een groot aantal milieuonderzoeken uitgevoerd. Voor zover daar aanleiding voor is, zal hierbij worden stilgestaan.
ZW 2.2.1.5	<u>Geluid</u> Van belang zijn de geluidsbelasting van de N-237 en de geluidbelasting als gevolg van het bedrijf SUEZ op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. N-237: de toekomstige woongebouwen moeten worden voorzien van een geluidsluwe gevel, afhankelijk van de afstand tot de Amersfoortseweg en de hoogte van het bebouw. SUEZ: bepaalde verdiepingen van woongebouwen moeten worden voorzien van een geluidsluwe gevel, afhankelijk van de afstand tot SUEZ en de hoogte van de gebouwen.

	Om de gevolgen te beperken, zullen ter hoogte van het bedrijventerrein twee geluidsschermen worden geplaatst. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Reclamant vraagt zich af waarom de toetswaarde geluidsbelasting m.b.t. SUEZ omlaag is gebracht van 50 dB naar 55 dB. Het streven zou moeten zijn de geluidsbelasting zo laag mogelijk te houden. Er is weliswaar gekozen voor een grotere dichtheid aan woningen waardoor het mogelijk is de toetswaarde omlaag te brengen, toch zou men van een zo groen mogelijk en geluidsarm woonmilieu moeten uitgaan. Voor zover bekend zou er nog een nader onderzoek moeten worden gedaan naar de 'gecumuleerde geluidsbelasting', maar men wil dit pas doen als de verkaveling bekend is. Vraag is of in het kader van een goede ruimtelijke ordening daar nu al niet inzicht in zou moeten zijn.
Reactie gemeente	<i>Het streven is inderdaad om de geluidbelasting zo laag mogelijk te houden. Vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de N237 is Sortie 16 echter een locatie die wordt belast door geluid van de provinciale weg en het bedrijventerrein. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is daarom een vervolgonderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaï en industrielawaai op basis van de bouwvlakken in het bestemmingsplan en proefverkaveling die daarbinnen passen. In dat vervolg onderzoek is ook de gecumuleerde geluidbelasting berekend als gevolg van het industrielawaai en het wegverkeerslawaaï. Die is echter nergens zo hoog dat naar het oordeel van het College van burgemeester en wethouders om die reden moet worden afgezien van woningbouw op de locatie Sortie 16.</i> <i>Uit het vervolgonderzoek blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de wettelijke maximaal toelaatbare geluidwaarden en er dus ook geen dove gevels nodig zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel dan ook aangepast. De aanduidingen op de verbeelding en de regels van de bestemming 'Woongebied' die dove gevels op de verdiepingen voorschrijven zijn geschrapt.</i> <i>Wel zijn hogere waarden nodig vanwege overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. In het besluit hogere waarden zijn deze ook aangevraagd.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er vervolg onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai gedaan en is het bestemmingsplan aangepast. De aanduidingen op de verbeelding en de regels in de bestemming 'Woongebied' met betrekking tot dove gevels op de verdiepingen zijn geschrapt (artt. 7.2.2 en 7.2.3).</i>
ZW 2.2.1.5	<u>Lucht</u> Wat betreft de luchtkwaliteit zou voldaan worden aan de Europese grenswaarden voor NOx en fijnstof. De advieswaarden van het RIVM en de WHO worden deels gehaald. Hierbij aangetekend dat de advieswaarden van de WHO recent zijn geactualiseerd. Reclamant stelt de vraag of niet moet worden uitgegaan van een hogere ambitie zoals ook in het 'Schone Luchtakkoord' is aangegeven.
Reactie gemeente	<i>Die ambitie blijft onverkort bestaan. Op dit moment is er echter een nijpende woningbouwopgave. Sortie 16 is één van de schaarse locaties waar nieuwe woningbouw mogelijk is. Door een ruime afstand tot de N237 aan te houden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De geldende normen worden niet overschreden en de WHO advieswaarden worden benaderd. Om die reden wenst de gemeente niet af te zien van woningbouw op deze locatie. Daar komt bij dat het wagenpark in Nederland snel elektrificeert.</i>
ZW 2.2.1.5	<u>Ecologie</u> Er hebben verschillende natuuronderzoeken plaatsgevonden naar aanwezige ecologische waarden en naar de bomen.

	T.b.v. de aanvraag van een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is door Ecogroen een 'Activiteitenplan Woonwijk Sortie 16, 2021) opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van het natuurwaardenonderzoek van het Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel en heeft er nog een aanvullend veldonderzoek plaatsgevonden naar bepaalde beschermde soorten. Uit het onderzoek van Van den Bijtel komt naar voren dat er op het terrein van Dorrestein diverse beschermde soorten voorkomen. De inventarisatie naar waardevolle bomen laat zien dat deze met name voorkomen aan de randen van de bospercelen, zoals in de kuil en ter plaatste van het bos aan de zijde van de Amersfoortseweg waar sprake is van ouder bos omdat daar geen ontgronding heeft plaatsgevonden. Reclamant spreekt zijn waardering uit dat bij de ontwikkeling van de Gebiedsvisie Sortie 16, geprobeerd is rekening te houden met alle aanwezige waarden. Toch kunnen daar de nodige kanttekeningen bij geplaatst worden, in het bijzonder m.b.t. de effecten van het plan op het voorkomen van de beschermde soorten en de wijze waarop deze worden gewaarborgd.
Reactie gemeente	<i>Zie de beantwoording hierna over de beschermde soorten.</i>
ZW 2.2.1.5	<i>Beschermde soorten</i> Vanaf het begin heeft reclamant kritische kanttekeningen geplaatst bij de algehele verkaveling. Gekozen is om een centrale baan vrij te houden van ontwikkelingen, hetgeen als 'Natuurlijk hart' wordt aangeduid. Woningen worden ter plaatse van de bosvlakken gerealiseerd met een groene buffer naar de aangrenzende terreinen, Woonwagencentrum Beukbergen en Bedrijventerrein Soesterberg-Noord, en naar het centraal gelegen 'Natuurlijke hart'. Uit de ecologische inventarisatie door bureau Van den Bijtel en het aanvullend onderzoek, komt naar voren dat in het zuidelijke deel van het terrein een dassenburcht voorkomt, met naar verwachting een dassenfamilie van 5 dassen. Hierbij wordt aangegeven dat het gebied van het terrein van Dorrestein gezien kan worden als essentieel foerageergebied. Verder blijkt uit de diverse inventarisaties die zijn uitgevoerd op de beoogde woonlocatie voor de Vliegbasis, dat deze dassen mogelijk ook daar foerageren. Als zowel op het terrein van Dorrestein als op de Vliegbasis woningbouw plaatsvindt, met dus aantasting van het 'essentieel foerageergebied', is het nog maar de vraag of de 'gunstige staat van instandhouding', overeenkomstig de Wet Natuurbescherming, nog wel kan worden gewaarborgd. In het Activiteitenplan Sortie 16, Ecogroen, 2021 staat ook dat er door de betreffende dassenfamilie wel degelijk over het gehele terrein van Sortie 16 wordt gefoerageerd, alsook in bepaalde gebieden in de omgeving. Reclamant verwijst hierbij naar fig. 4.3 - pag. 28 van het activiteitenplan. Als delen van dit gebied worden bebouwd, zal de dassenfamilie een aanzienlijk deel van haar foerageergebied verliezen. Hierbij wordt verwezen naar fig. 5.2 - pag. 39 van het activiteitenplan. Als het foerageergebied rondom de burcht weg valt, zal de das verder moeten lopen om bepaalde foerageergebieden te kunnen bereiken, voor zover de migratie- en foerageerroutes door verstoringen überhaupt nog wel in die zin kunnen functioneren. Door m.n. Alterra zijn diverse onderzoeken gedaan naar de eisen die soorten aan verbindingen stellen als ook naar hun gevoeligheid voor verstoring. Op basis van het rapport komt de breedte van een corridor op minimaal een breedte van 100m, bestaande uit diverse biotopen. Omdat de das gevoelig is voor verstoring, wordt t.a.v. bebouwing een bufferzone aanbevolen rondom ecologische corridors van eveneens 100m breed. Goed functionerende corridors mogen niet te lang zijn; met enige regelmaat moeten er stapstenen en sleutelgebieden voorkomen. Reclamant gaat ervan uit dat op basis van bovenstaande er wel degelijk een aan zekerheid

	grenzende kans aanwezig is dat de dassenfamilie zal moeten vertrekken als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk. Hierdoor komt wel degelijk het overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereiste 'gunstige staat van instandhouding' in het geding. Hetgeen naar voren is gebracht m.b.t. de das, geldt ook voor diverse andere voorkomende beschermde diersoorten. Jaarrond komen beschermde nesten van diverse vogels voor. In het ecologisch onderzoek wordt aangegeven dat de nesten behouden kunnen worden door op een afstand van 50m niet te bouwen. Gezien het aantal woningen dat is voorzien nl. tussen 150-200, is de vraag of de nesten uiteindelijk toch niet zullen worden verlaten. Ook hier komt de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' in het geding. Dit geldt ook voor de hazelworm en de levendbarende hagedis. In het 'Natuurlijke hart' wordt aan deze dieren een natuurlijke biotoop geboden. Echter door recreatieve druk maar ook de predatie door huisdieren m.n. katten, is het de vraag of hun voortbestaan gewaarborgd kan worden. Door het behoud van het 'Natuurlijk hart' kan wel worden genoemd dat de aanwezige vliegroute van de laatvlieger en de dwergvleermuis behouden kunnen worden, mits de noodzakelijke mitigerende maatregelen worden genomen. Of al dan niet een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is, er dient in planologisch-juridische zin m.b.t. de vaststelling enige zekerheid te bestaan dat de vereiste ontheffing ook kan worden verleend. In het 'Activiteitenplan Sortie 16' wordt ervan uitgegaan dat die ontheffing mogelijk is. Reclamant is daarvan niet van overtuigd. In het Activiteitenplan Sortie 16 wordt op basis van de in de Wet Natuurbescherming 'toetsingscriteria' stilgestaan bij het '<i>belang dat met de ontwikkeling is gemoeid</i>' en of er '<i>geen andere bevredigende oplossing</i>' is. Reclamant heeft als mogelijk alternatief het Kampt van Zeist naar voren gebracht dat als een geschikte locatie kan worden aangemerkt. Dit gebied is niet gelegen binnen een van de beide robuuste ecologische corridors is gelegen en het gebied is grotendeels verhard en er nauwelijks beschermde soorten voorkomen m.u.v. de zandhagedis die ooit is waargenomen. Het zou dus goed zijn geweest dat ook eerst was gekeken naar de kansen die het terrein van Kamp van Zeist te bieden had.
Reactie gemeente	Beschermde Soorten: <i>Reclamant gaat uitgebreid in op de specifieke situatie rond de das en met name of er voldoende foerageergebied beschikbaar blijft en of de 'gunstige staat van instandhouding', overeenkomstig de Wet Natuurbescherming, nog wel kan worden gewaarborgd.</i> <i>Bij de ontwikkeling van Sortie16 is rekening gehouden met de aanwezigheid van de das. Het hoger gelegen bosgebied rondom de dassenburcht aan de zuidkant van Sortie 16 wordt behouden als bosgebied en ontoegankelijk gemaakt voor honden en mensen. Voor das komt een afgesloten migratieroute door Sortie 16 tussen het leefgebied rond de burcht en Park Vliegbasis Soesterberg, een belangrijk foerageergebied voor de das. Deze komt tussen Beukbergen en Sortie 16 te liggen. Door grondwallen, hekken en beplanting wordt ervoor gezorgd dat er geen verstoring optreedt door mensen of honden. Het te behouden natuurlijk hart in het lage deel van Sortie 16 is wel toegankelijk voor mensen en honden. Hier krijgt de das schuilplaatsen waar deze zich snel kan verstoppen. Alle gebieden worden verbonden door dassentunnels.</i> <i>Door de ontwikkeling van Sortie 16 gaat een deel van het huidige foerageergebied verloren maar er is door Ecogroen een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar alternatief</i>

	foerageergebied. Hieruit komt naar voren dat voldoende foerageergebied overblijft in de verschillende graslanden, bos en bosranden in de directe omgeving van Sortie 16 (Park Vliegbasis, Landgoed Beukbergen, Camp New Amsterdam, Woonwagencentrum Beukbergen, groenstructuren Woonwijk Vliegbasis en in Sortie 16 zelf). Daarnaast wordt door de aanleg van een dassentunnel onder de N237 nieuw foerageergebied ontsloten. De hoeveelheid foerageergebied voor dassen van de burcht van Sortie 16 neemt hierdoor per saldo toe waardoor de functionaliteit van de burcht niet in het geding is. Reclamant gaat in de op de eisen die aan een corridor moeten worden gesteld qua lengte en breedte. Hierbij wordt verwezen naar een onderzoek van Alterra. De breedte van 100 meter die wordt gehanteerd in het Alterra-rapport is ontleend aan het Handboek Robuuste Verbindingen (Alterra, 2001). Dit handboek gaat met name over robuuste natuurverbindingen die veelal voor Natuurnetwerk Nederland worden gebruikt en niet voor een klein oppervlak zoals het plangebied. In de praktijk betreft het veelal een streven, en is het onvermijdelijk dat er hier en daar versmallingen en/of knelpunten aanwezig zijn waardoor het maatwerk is. Door allerlei faunavoorzieningen kunnen dergelijke corridors toch volledig functioneel zijn. Een goed voorbeeld is het ecoduct nabij het plangebied, namelijk ecoduct Beukbergen over de N237, die over een lengte van 50 meter slechts 30 meter breed is en toch uitstekend functioneert, zie ook het monitoringsonderzoek in het Activiteitenplan op pagina 29. Ook dassentunnels zijn een goed voorbeeld waarbij de kleine diameter van 35 tot 50 centimeter over tientallen meters geen belemmering vormt, zie ook Mulder, J.L. (2014) Dassenbelangen langs de A27 tussen Utrecht en Eemnes. Verder worden er maatregelen getroffen om verstoring in de corridor tegen te gaan. De corridor wordt uit gerasterd waardoor dit gebied ontoegankelijk wordt voor mensen en honden, en er worden vluchtpijpen aangebracht. Daarnaast wordt de corridor ingepast tussen grondwallen en opgaande vegetatie om de verstorende effecten vanuit de toekomstige woonwijk te minimaliseren, zoals Door deze maatregelen wordt de noodzaak voor een door de stichting gestelde bufferzone van 100 meter ondervangen. Concluderend kan daarom worden gesteld dat door de maatregelen de dassenburcht intact zal blijven. Door de realisatie van een corridor en een faunatunnel (onder de N237 dat leidt naar nieuw ontsloten foerageergebied) blijven de foerageergebieden rondom het plangebied bereikbaar. De gunstige staat van instandhouding komt hierdoor niet onder druk. Wat betreft de jaarrond beschermde nesten van diverse vogels: Uit onderzoeken die na 2019 zijn uitgevoerd is gebleken dat er geen nest meer zijn aangetroffen van beschermde soorten als sperwer en buizerd. Overigens blijft de boom waar het nest van de buizerd in 2019 is aangetroffen bij het voorgenomen initiatief staan. Verder blijft er voldoende nestgelegenheid in de omgeving beschikbaar. Voor de hazelworm en de levendbarende hagedis geldt dat er een aantal compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen zodat er zo min mogelijk verstoring in het leefgebied plaatsvindt en er zo min mogelijk dieren worden gedood. Verder komen er verschillende corridors en wordt het natuurlijke hart van het plangebied ingericht als leefgebied voor reptielen Inmiddels is de ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Dat daartegen nog een beroep loopt wil niet zeggen dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nu zo onzeker is dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Reclamant heeft als mogelijk alternatief het Kamp van Zeist naar voren gebracht dat als een
--	--

	<i>geschikte locatie kan worden aangemerkt.</i> <i>Het Kamp van Zeist wordt niet als geschikte locatie beschouwd . Bij de uitwerking van Hart van de Heuvelrug (2007) is de keuze gemaakt voor vergroening van Kamp van Zeist. De ecologische waarden en potenties van Hart van de Heuvelrug worden beperkt door de over het gehele gebied verspreide bebouwing en verharding te realiseren. Door de plannen voor de vergroening uit te voeren ontstaat er een groot ecologisch voordeel en worden de natuurgebieden ten zuiden van de A28 versterkt. De vergroening biedt goede kansen om overblijfselen van de militaire historie te herstellen. Daarbij komt dat de locatie Kamp van Zeist niet geschikt is voor woningbouw. Het betreffende deel van Kamp van Zeist valt buiten de rode contour en ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Beide contouren zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013/2018. Dat dit niet aangepast wordt heeft te maken met het feit dat dit logische contouren zijn, omdat de A28 een logische barrière vormt tussen stedelijk gebied en natuur. Dat vermeend minder natuurwaarden worden aangetast bij Kamp van Zeist, is onjuist, omdat daarmee het totaal aan natuurwaarden zoals in het Programma Hart van de Heuvelrug wordt gerealiseerd in samenhang onvoldoende gewicht wordt toegekend.</i>
ZW 2.2.1.5	<i>Beeldkwaliteitsplan</i> In het natuuronderzoek van bureau Van den Bijtel 2020, worden een groot aantal maatregelen t.b.v. herontwikkeling voorgesteld, hfd. 6.2. een deel daarvan is door vertaald naar de 'Gebiedsvisie Sortie 16' en nu ook naar het 'Beeldkwaliteitsplan Sortie 16'. Ook zijn een aantal mitigerende maatregelen verankerd in de planregels: Art. 3 – Bos onder b en Art. 3.1 – Bestemmingsomschrijving. Ondanks dat het Beeldkwaliteitsplan Sortie 16 op veel aspecten is aangevuld, is de vraag of er ook niet nog een inrichtings- en beheerplan zou moeten worden ingevoegd naast het beeldkwaliteitsplan. In het rapport 'Bomeninventarisatie' wordt een aantal aanbevelingen gedaan t.a.v. het behoud van bomen en behoud/verbeteren van bos/bosstructuur, ook in relatie tot de kans op windworp. Dit zou aandacht kunnen kringen in een Inrichtings- en beheerplan. Evenals o.a. voorwaarden m.b.t. ophogingen en de aanwezigheid van Japanse Duizendknoop.
Reactie gemeente	<i>Een apart inrichtings- en beheerplan is niet nodig omdat het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk ook de inrichting en het beheer betreft.</i> <i>De aanbevelingen uit de bomeninventarisatie zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De genoemde voorwaarden betreffen de uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan en zullen daar ook met de nodige zorgvuldigheid ter hand worden genomen.</i>
ZW 2.2.1.5	<i>Compensatie</i> Hoe de boscompensatie t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling van het terrein te kappen bomen er nu uit gaat zien, is nu meer duidelijk. Echter, het compensatietekort van 0.5ha blijft. Onduidelijk blijft ook de kwalitatieve compensatie en wat het betekent voor de totale bosbalans van het programma 'Hart van de Heuvelrug'.
Reactie gemeente	<i>De compensatie van 0,5 ha voor Sortie 16 wordt gecompenseerd via de natuur- en compensatiebank van de provincie Utrecht.</i>
ZW 2.2.1.5	<i>Stikstof</i> Uit de Aeries berekening komt naar voren dat er geen effecten zijn te verwachten op Natura 2000-gebieden. Omdat na de uitspraak van RvS m.b.t. de A15 het Aeries-model is gewijzigd, adviseert reclamant de meest actuele Aeries-versie te gebruiken.

Reactie gemeente	<i>Volgens de uitspraak van de RvS moet bij een stikstofdepositieberekening ook worden gekeken naar de (tijdelijke) bouwfase. In de Aeriusberekening van 28 januari 2021 was al gekeken naar zowel de bouwfase als de gebruiksfase. De uitkomst daarvan was dat er 0 stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden was.</i> <i>Dat neemt niet weg dat een actuele stikstofdepositieberekening is gemaakt met de meest recente release van het rekenprogramma. Die bevestigt het eerdere onderzoek. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling Sortie 16 is er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een actuele stikstofdepositieberekening gemaakt. De actuele berekening is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</i>
ZW 2.2.1.5	Bodem Uit het geactualiseerde bodemonderzoek kan worden afgeleid dat de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkeling en dat waar nodig sanering heeft plaatsgevonden. In een memo van Anteagroup uit 2017 werd nog het volgende geconstateerd: 'Op een deel van het terrein voldoet de bodemkwaliteit niet aan functieklassen wonen maar aan de Klasse Industrie. Het gaat hierbij om een beperkte waardeoverschrijding van parameters die niet waren aangeduid als saneringsparameters'. Reclamant vraagt zich hierbij af hoe de beide conclusies zich tot elkaar verhouden? Er is ook gekeken naar mogelijke PFAS-verontreiniging. De geconstateerde waarden op het terrein van Sortie 16 zijn zo laag dat het geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.
Reactie gemeente	<i>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.</i>
ZW 2.2.1.5	Water T.a.v. de watercompensatie dient nog een nadere berekening te worden gedaan. In overleg met het waterschap is blijkaar overeengekomen om t.a.v. de noodzakelijke watercompensatie een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Reclamant kan dit niet terugvinden in de planregels.
Reactie gemeente	<i>Dat staat in artikel 7.2.9 van de regels.</i>
ZW 2.2.1.5	Duurzaamheid Reclamant geeft aan dat het goed is dat ook hier aandacht aan wordt gegeven; het zou mooi zijn dat de wijk een voorbeeldwijk zou worden m.b.t. de klimaat- en biodiversiteitscrisis. In die zin is het wenselijk zijn dat bepaalde voorwaarden ook echt in randvoorwaardelijke zin in de planregels worden doorvertaald. Het betreft voorwaarden m.b.t. kwaliteiten als duurzaamheid, de algemene en groene leefomgeving. Uiteindelijk komt het de gezondheid van alle toekomstige bewoners ten goede. Ook in het beeldkwaliteitsplan wordt er aandacht aan gegeven. Echter, de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen betreffen vooral de bosrand ter hoogte van Beukbergen en de geluidschermen m.b.t. SUEZ en niet andere mogelijke duurzaamheidsmaatregelen.
Reactie gemeente	<i>In dit plan wordt aan alle wettelijke eisen voldaan en krijgen de aanvullende ambities later nog een uitwerking in overleg met de ontwikkelende partij. Bij de uitwerking zal dit een vertaling krijgen binnen vier duurzaamheidspijlers:</i> <i>1. Energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;</i> <i>2. Klimaatadaptatie. De planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;</i>

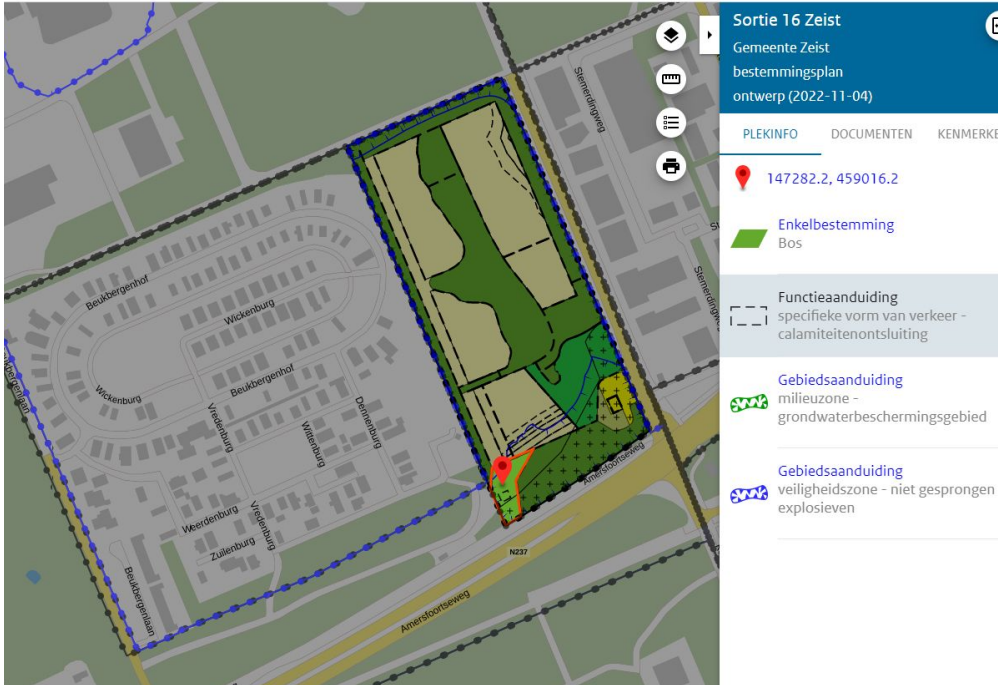
	3. <i>Circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van afvalstromen wordt gestimuleerd;</i> 4. <i>Gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag.</i> <i>Anterieur worden prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau. Aspecten waaraan in ieder geval invulling wordt gegeven, zijn:</i> • <i>De nieuw te bouwen woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting;</i> • <i>Al het hemelwater wordt in het plangebied zelf vastgehouden en vertraagd afgevoerd; door middel van infiltratie in de bodem, danwel (in combinatie) met retentiedaken op de nieuwe appartementengebouwen.</i> <i>Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen bovendien ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.</i>
ZW 2.2.1.5	Niet-gesprongen explosieven Op de verbeelding is hiervoor een aparte aanduiding opgenomen.
Reactie gemeente	<i>Dat klopt. In dit gebiedje blijft het bos behouden en zijn geen grondbewerkingen voorzien. Als die in de toekomst toch in dit gebiedje nodig of gewenst zijn, is eerst een onderzoek nodig alvorens er bodemingrepen plaats kunnen vinden. Voor normaal gebruik waarbij er geen uitgebreide grondbewerkingen plaatsvinden is het gebied wel veilig.</i>
ZW 2.2.1.5	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving Er is een Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Hieruit komt naar voren dat het plan geen significante milieueffecten te verwachten zijn die een Plan-MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Reclamant denkt daar anders over, m.n. ten aanzien van de effecten op beschermde soorten. Onderzoek naar alternatieven zou ook hier goed zijn geweest.
Reactie gemeente	<i>In de beantwoording hiervoor is uitgebreid ingegaan op de bescherming van soorten bij de beoogde woningbouwontwikkeling. Daartoe zijn alle vereiste onderzoeken gedaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen.</i> <i>Op basis van de wet is beoordeeld of er een milieu-effectrapport nodig is of een milieu-effectbeoordeling opgesteld moet worden. Daar is geen reden voor. Alle milieu-aspecten zijn onderzocht en uit die onderzoek blijkt dat de gevolgen voor het milieu niet zodanig zijn dat een milieu-effectrapport of milieu-effectbeoordeling nodig is.</i>
ZW 2.2.2	Verbeelding en planregels Om de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten te kunnen waarborgen, is een 'Beeldkwaliteitsplan Sortie 16' (BGSV, 2020) opgesteld. Dit plan is aangepast/aangevuld (BGSV, 2021). In de planregels wordt meerder keren naar het BKP verwezen: Art. 3, Art. 3.1, Art. 7.2.7 en 7.2.8.
	Beeldkwaliteitsplan Het beeldkwaliteitsplan is met name t.a.v. de buitenruimte aangepast/aangevuld. Reclamant verwijst hierbij naar het Beeldkwaliteitsplan Sortie 16, Hfd. 4: Buitenruimte.
	Bestemming 'Bos' (Art. 3) De vraag blijft of niet beter voor de bestemming 'Natuur' kan worden gekozen i.p.v. bos, het gaat nl. niet alleen om bos, maar ook om andere natuurdoeltypen. Reclamant waardeert het dat er bepaalde voorwaarden uit het 'Natuurwaardenonderzoek Nulmeting Sortie 16' en het 'Activiteitenplan Sortie 16' zijn opgenomen. Reclamant is echter van mening dat het onvoldoende is om de 'gunstige staat van instandhouding' van bepaalde beschermde

	soorten te waarborgen, in het bijzonder de dassenfamilie. Er is ook een regeling 'Nadere eisen' opgenomen waarbij reclamant zich de vraag stelt waarom de maatregelen niet als 'voorwaardelijke verplichting' zijn opgenomen bij de ontwikkeling van het 'Woongebied' (Art. 7)?
Reactie gemeente	<i>De gronden hebben de bestemming 'Bos' en zijn onder meer bestemd voor de instandhouding van het bos met de daarbij behorende natuurlijke- en landschappelijke waarden. Daarmee zijn de natuurwaarden expliciet bestemd.</i> <i>In de beantwoording hiervoor is de bescherming van soorten uitgebreid gemotiveerd.</i> <i>Wat betreft de borging van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader is het plan nog wat aangescherpt door expliciet te maken aan welke waarden moet worden getoetst.</i> <i>Een deel daarvan is bij het leggen van de bestemmingen al afgewogen door aan te wijzen dat woningen alleen in de gele vlakken zijn toegestaan (en niet in de bosranden of het natuurlijk hart). Waar nodig kunnen en zullen ook nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van de toegestane bouwwerken.</i> <i>Bij de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van bijvoorbeeld de waterberging kon die afweging nog niet plaatsvinden omdat de verkaveling nog niet bekend is. Daarom is voorgeschreven dat woningbouw niet acceptabel is als de waterberging niet goed wordt geregeld.</i>
	Bestemming 'Woongebied' (Art. 7) Het is niet duidelijk hoe de diverse woonvormen en bijbehorende architectuur, zoals deze voorkomen in de Gebiedsvisie en het Beeldkwaliteitsplan, via de planregels worden gewaarborgd. Er wordt nl geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende 'Boskamers'. Het zou goed zijn om alsnog aan de ontwikkeling van het woongebied als voorwaardelijke verplichting niet alleen de aanleg van geluidschermen en een groene wand verplicht wordt gesteld maar ook de hele groene inrichting van de buitenruimte. Ook al is 'Boskamer 3' niet als zodanig op de verbeelding aangeduid, maar mede gezien de ligging aan de Amersfoortseweg, is het de vraag of je zulke ruime mogelijkheden zou moeten bieden? En zou er ook niet t.a.v. het gebouw moeten worden uitgegaan van een gebouw met kap, gezien de architectuur van de oorspronkelijke huizen langs deze weg? Voor zover bekend was in dit vak vroeger het hoofdhuis van de Sterrenberg aanwezig. Het zou goed zijn als dit als referentie gebruikt wordt.
Reactie gemeente	<i>Van het beeldkwaliteitsplan worden architectuur, kleur en materiaalgebruik getoetst via de welstand. De stedenbouwkundige eisen (verkaveling en inrichting) worden via het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan getoetst.</i> <i>Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling om voor de ontwikkelaar vrijheid te laten om met een kwalitatief plan te komen. De voorwaarden die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn daartoe in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgelegd.</i> <i>Daarnaast kunnen ook privaatrechtelijk nog nadere afspraken worden gemaakt om extra kwaliteit te realiseren.</i> <i>Er wordt hier een nieuwe woonbuurt gerealiseerd en geen historiserende buitenplaats met een landhuis en bijgebouwen. Door op afstand van de Amersfoortseweg te blijven, de rand groen te houden en in de kuil te bouwen is er een passend beeld vanaf de Amersfoortseweg. Door het versterken van de herkenbaarheid van de sorties wordt ingespeeld op de cultuurhistorische waarden.</i>
ZW 3	Conclusie Reclamant vraagt zich af het aantal woningen niet te veel is voor de locatie en of de bescherming van aanwezige beschermde soorten wel voldoende kan worden geborgd.

Reactie gemeente	<i>Daartoe is een zorgvuldige afweging van alle betrokken waarden gemaakt, waarbij de bescherming van soorten hebben meegewogen, de woningbouwopgave maar bijvoorbeeld ook de kwaliteit van een nieuw woongebied.</i>

2.2 Zienswijze 2 (Rechtmaat namens Bewonerscie en alle bewoners BB)

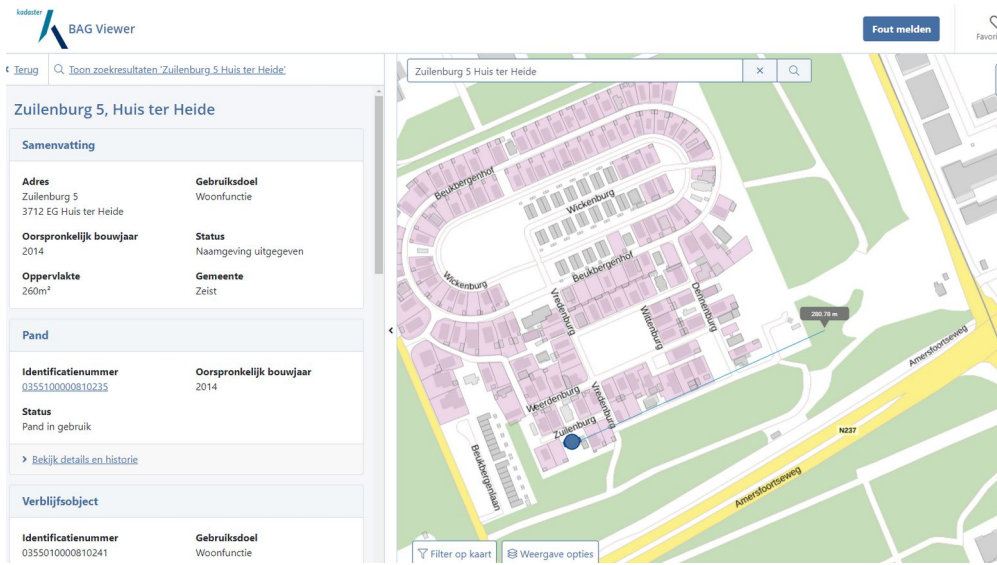
ZW 2	<i>In behandeling name:</i> <i>Het tweede ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 23 maart 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.</i> <i>De zienswijze is ingediend door een rechtsbijstandverlener die geen advocaat is. Dat betekent dat een machtiging nodig is waaruit blijkt dat de rechtsbijstandverlener gemachtigd is om namens alle bewoners van Beukbergen en namens de Bewonerscommissie een zienswijzen in te dienen. Bij de rechtsbijstandverlener is bij herhaling verzocht om een dergelijke machtiging. Deze is echter niet ontvangen. Om die reden kan de Gemeenteraad er niet vanuit gaan dat de zienswijze is ingediend namens de Bewonerscommissie Beukbergen en namens alle bewoners van Beukbergen. Omdat de rechtsbijstandverlener wel een machtiging heeft over gelegd namens 2 bewoners van het woonwagencentrum is deze zienswijze daarom in behandeling genomen als ware zij ingediend door deze 2 bewoners. Deze 2 bewoners wonen op circa 280 meter afstand van de grens met Sortie 16.</i>
1	Reclamanten zijn tegen de bouwplannen Sortie 16 ook al is enigszins rekening gehouden met de inspraakreactie op het voorontwerp. Er is al genoeg natuur vernietigd door de jaren heen en er is genoeg woningbouw gerealiseerd. Als er al iets gerealiseerd moet worden dan zijn dat standplaatsen voor de woonwagengewoners, die al jaren vragen om extra plaatsen.
Reactie gemeente	<i>De vernietiging van natuur wordt met het Programma Hart van de Heuvelrug nou juist voorkomen, door te zorgen voor een versterking van de natuur via het realiseren van robuuste groene corridors en schaalvergroting van bestaand bos en natuurgebied. Daarom is in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug fors geïnvesteerd in het versterken van de robuustheid van de natuur door nieuwe natuur en ecologische verbindingen te realiseren.</i> <i>Er zijn door de jaren heen nou juist niet voldoende woningen gerealiseerd. Daarom heeft de gemeente ook een grote woningbouwopgave. Op basis van de woonvisie is daarbij gemotiveerd voor gekozen om op Sortie 16 het sociale en middensegment te versterken.</i> <i>In 2018 is het bestemmingsplan voor woonwagencentrum Beukbergen vastgesteld waarbij niet alleen een grondige herinrichting van het woonwagencentrum is gerealiseerd maar ook extra standplaatsen.</i>
1	Het ontwerp lijkt niet conform de uitgangspunten uit de gebiedsvisie. Reclamanten zijn dan ook van mening dat het plan in strijd is met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.
Reactie gemeente	<i>Het ontwerp is in overeenstemming met de gebiedsvisie door vastlegging van een natuurlijk groen kader met een afschermd bosrand op de grens met Beukbergen, een natuurlijk hart en het versterken van de sortie en half-sortie.</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling uitgebreid getoetst aan het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.</i>
1	1. Reclamanten geven aan bezwaar te zullen maken tegen het plan als een ontsluiting van de

	Sortie mogelijk wordt gemaakt aan de kant van het woonwagencamp, direct of indirect. De ontsluiting dient aan 'de andere zijde' te zijn (zoals het zich laat aanzien, is dat nu ook zo in het plan opgenomen).
Reactie gemeente	<i>Dat klopt. De ontsluiting is aan de kant van het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Maar bij calamiteiten is er wel een tweede ontsluiting noodzakelijk. Voor het dagelijkse verkeer is er geen ontsluiting aan de zijde van Beukbergen, maar bij een calamiteit is er voor de hulpdiensten een ontsluiting die door de bosrand aan de Amersfoortseweg gaat op de locatie die in de schermafdruk hieronder met een rode pin is weergegeven.</i>   <i>Calamiteitenontsluiting</i>
2	2. Er is een bufferzone met de bestemming bos opgenomen aan het woonwagencamp met instandhoudingsverplichting. Het is niet bekend hoe de invulling er uitziet. Reclamanten zijn van mening dat bij de vaststelling van het plan het volgende duidelijk moet zijn:

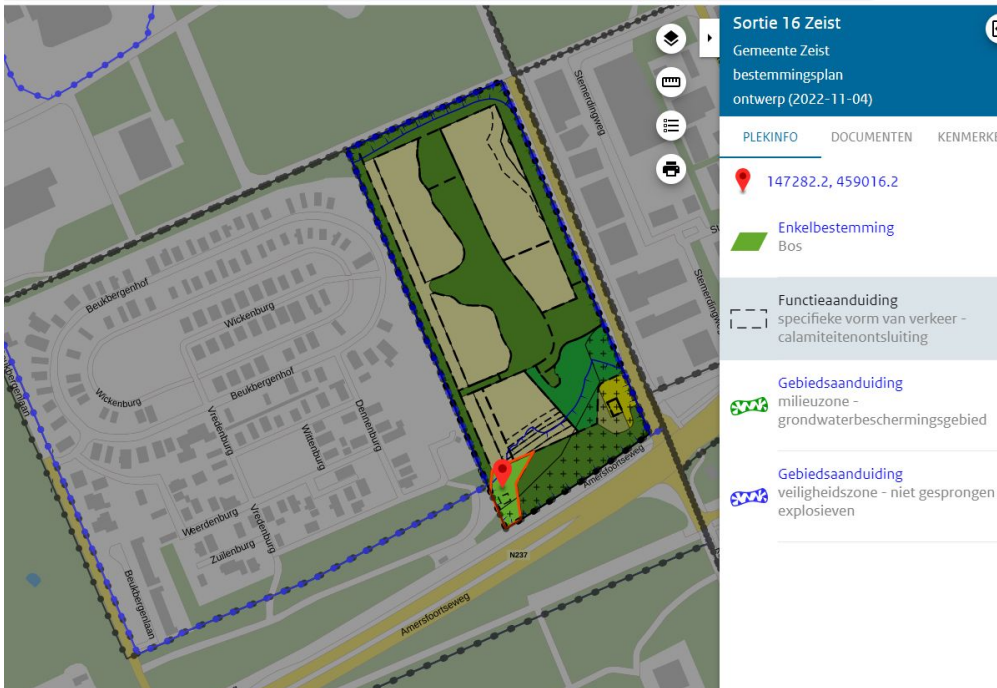
	• er mag geen zicht zijn op het kamp (twee kanten op); • het kamp mag niet direct bereikbaar zijn vanuit Sortie; • de groenblijvende bufferzone moet dik en hoog genoeg zijn zodat het uitgesloten is dat er vanuit de nieuw te bouwen woningen zicht is op het kamp. Dit dient vastgesteld en vastgelegd te worden zodat eventueel handhavend opgetreden kan worden.
Reactie gemeente	<i>In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er een bufferzone moet komen in de bosrand tussen Beukbergen en Sortie 16. Die bosrand heeft in het plan ook een bosbestemming om te garanderen dat dit bos blijft. Verder is het bouwvlak aan de zijde van Beukbergen op afstand gelegd om te voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht bij komen. De precieze invulling van de buffer gaat in overleg met de bewonerscommissie om ook zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wensen van de bewoners van Beukbergen. Daarmee is een goede afscherming voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Ter illustratie is hieronder een impressie opgenomen van hoe de bufferzone zou kunnen worden ingericht:</i> 
3	3. Reclamanten stellen vast dat, op grond van de plankaart en de voorschriften, aan de zijde van het woonwagenkamp na de groenzone (bestemming bos) eerst niet gebouwd mag worden en daarna in het bouwvlak max. 10m hoog. Reclamanten willen een bevestiging hiervan. Reclamanten geven aan bezwaar te maken tegen een hogere hoogte of een mogelijkheid tot dichterbij het kamp bouwen.
Reactie gemeente	Dat kunnen wij hier bevestigen.
4	3. In de punt van het plangebied lijkt een hoogte van 18m te worden toegestaan. Reclamanten vinden dat te hoog. In geval de hoogte niet wordt gewijzigd, verzoeken reclamanten om een bevestiging dat de bebouwing niet zichtbaar zal zijn vanuit het kamp en vice versa. Een scherm zou hierop afgestemd moeten worden.
Reactie gemeente	<i>In de zuidwest punt van het plangebied is een appartementengebouw mogelijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Dat is op ruime afstand van Beukbergen aan de zijde van Beukbergen waar een beperkt aantal standplaatsen aanwezig is. Ook langs deze zijde is de bufferzone aanwezig. Op deze wijze is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners van Beukbergen. Om op Sortie 16 voldoende te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave en</i>

	<i>tegelijkertijd afstand te houden tot Beukbergen en zoveel mogelijk natuur en bos te sparen zijn appartementengebouwen voorzien. Door de afstand tot Beukbergen en de tussengelegen bufferzone is deze maximale bouwhoogte hier in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</i>
4	4. Er wordt gewerkt met een bouwvlak en een max. van 200 woningen. Onduidelijk is waar de bebouwing komt in het bouwvlak. Reclamanten kunnen de impact van het plan niet goed inschatten. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.
Reactie gemeente	<i>Door de bouwvlakken op afstand van Beukbergen aan te wijzen, door een tussengelegen bosstrook te bestemmen, door de maximale bouwhoogtes aan te geven en door het maximum aantal woningen te bepalen biedt het plan voldoende rechtszekerheid voor omwonenden.</i>
	Ten slotte Het plan zegt de aanwezige ecologische waarden te beschermen en voor de nieuw te bouwen woningen een goede woon- en leefklimaat te garanderen. Reclamanten zijn van mening dat primair een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande functie w.o. het woonwagencamp gegarandeerd moet worden. Het is duidelijk dat het verdwijnen van de natuur een verminderd woon- en leefklimaat geeft voor de woonwagebewoners. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou hier aandacht aan besteed moeten worden. Het verminderd woon- en leefklimaat zou gecompenseerd kunnen worden door het uitbreiden van standplaatsen en bijv. het toestaan van de bouw van een verzorgingshuis voor woonwagebewoners.
Reactie gemeente	<i>Door woningbouw op Sortie 16 wordt het woon- en leefklimaat op Beukbergen niet zodanig aangetast dat om die reden moet worden afgezien van woningbouw op deze locatie.</i> <i>In de omgeving van Beukbergen verdwijnt niet alleen natuur maar is ook flink in nieuwe natuur geïnvesteerd op de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Op Sortie 16 zelf wordt bovendien nadrukkelijk natuur behouden en groen aangelegd en toegankelijk gemaakt. In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug heeft bovendien compensatie/versterking van natuur plaatsgevonden.</i> <i>De wensen ten aanzien van extra standplaatsen en een verzorgingshuis zijn bij de gemeente bekend. De gemeente is ook met Beukbergen in gesprek over de mogelijke bouw van verzorgingshuizen op Beukbergen. Op dit moment zijn daar bij de gemeente echter geen concrete plannen voor. Van een compensatieverplichting in deze vorm is geen sprake.</i>

2.3 Zienswijze 3 (Rechtmaat namens bewoners BB Donkervoort en Kersten)

ZW 3	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een tweede keer ter inzage gelegen van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022. De zienswijze is op 19 december 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.
	Het plan maakt woningbouw vlak naast de woning van reclamanten mogelijk. Het betreft ca. 200 woningen.
Reactie gemeente	<i>Reclamanten wonen aan de andere kant van het woonwagencentrum Beukbergen op circa 280 meter afstand van het meest nabijgelegen bouwvlak van Sortie 16 waar de nieuwe woningen kunnen komen. Dat is een afstand waarop Sortie 16 in de verte nauwelijks waarneembaar zal zijn.</i>  The screenshot shows the BAG Viewer interface. The left sidebar displays the following information for 'Zuilenburg 5, Huis ter Heide': Samenvatting Adres: Zuilenburg 5, 3712 EG Huis ter Heide Gebruiksdoel: Woonfunctie Oorspronkelijk bouwjaar: 2014 Status: Naamgeving uitgegeven Oppervlakte: 260m² Gemeente: Zeist Pand Identificatienummer: 0355100000810235 Oorspronkelijk bouwjaar: 2014 Status: Pand in gebruik > Bekijk details en historie Verblijfsobject Identificatienummer: 0355010000810241 Gebruiksdoel: Woonfunctie The map on the right shows the surrounding area with various residential blocks labeled: Zuilenburg, Weidenburg, Beukbergen, and others. A blue dot is placed on the map, and a distance of 280 meters is indicated between it and another point. The map also shows the 'Amersfoortseweg' and 'N237'.
	Reclamanten zijn tegen de bouwplannen Sortie 16. Er is al genoeg natuur vernietigd en woningbouw genoegd gerealiseerd. Als er al iets gerealiseerd moet worden dan zijn dat standplaatsen voor de woonwagengebwoners.
Reactie gemeente	<i>De vernietiging van natuur wordt met het Programma Hart van de Heuvelrug nou juist voorkomen, door te zorgen voor een versterking van de natuur via het realiseren van robuuste groene corridors en schaalvergroting van bestaand bos en natuurgebied. Daarom is in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug fors geïnvesteerd in het versterken van de robuustheid van de natuur door nieuwe natuur en ecologische verbindingen te realiseren.</i> <i>Er zijn door de jaren heen nou juist niet voldoende woningen gerealiseerd. Daarom heeft de gemeente ook een grote woningbouwopgave. Op basis van de woonvisie is daarbij gemotiveerd voor gekozen om op Sortie 16 het sociale en middensegment te versterken.</i> <i>In 2018 is het bestemmingsplan voor woonwagencentrum Beukbergen vastgesteld waarbij niet alleen een grondige herinrichting van het woonwagencentrum is gerealiseerd maar ook extra standplaatsen.</i>

	Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een gebiedsvisie opgesteld. Deze 'Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug' is vastgesteld op 19 januari 2021. Het ontwerpplan lijkt niet conform de uitgangspunten uit de visie dat voorschrijft dat: • de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk gespaard worden; • er gebruik wordt gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen en; • er een duidelijke scheiding blijft bestaan tussen Beukbergen (waar cliënten wonen) en Sortie 16. Ook wijzen cliënten erop dat het plan strijdt met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.
Reactie gemeente	<i>Het ontwerp is in overeenstemming met de gebiedsvisie door vastlegging van een natuurlijk groen kader met een afschermende bosrand op de grens met Beukbergen, een natuurlijk hart, het versterken van de sortie en half-sortie en het behoud en gebruik van de bestaande hoogteverschillen.</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling uitgebreid getoetst aan het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.</i>
	Reclamanten zijn van mening dat de nadelige effecten voor diersoorten en natuur niet opwegen tegen de voordelen van woningbouw. Ook missen reclamanten in het mitigatieplan de juiste inrichtings- en beheermaatregelen. Deze zouden de nadelige effecten moeten beperken en bijdragen aan het behoud van de natuurwaarden in het plangebied.
Reactie gemeente	<i>Voor de beoogde woningbouwontwikkeling op Sortie 16 is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend. In dat kader is precies beschreven welke compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn. Het bestemmingsplan met de robuuste bosomlijsting en het natuurlijk hart faciliteert dat ook. Naar het oordeel van de gemeente zijn de maatregelen voldoende en ook de benodigde ontheffing is verleend.</i>
	Veel bomen in de Sortie 16 zijn goed van kwaliteit. Er staan momenteel 4000 op het terrein. Om de bomen die behouden kunnen worden ook daadwerkelijk te behouden, zouden deze in bosstroken moet blijven staan. Deze bosstroken moeten tussen de 10 en 15 meter breed zijn zodat de voldoende body hebben om de wind op te vangen. Door variatie in de breedte aan te brengen ontstaat een minder strak patroon en blijft de bosuitstraling behouden. Reclamanten zien hierover niets terug in het ontwerp, of dat hier rekening mee houdt.
Reactie gemeente	<i>In het ontwerp is rekening gehouden met het behoud en de versterking van de bosomlijsting van het plangebied. Daartoe zijn de meest waardevolle delen van het bos (de randen en het natuurlijk hart) behouden. Deze hebben de bestemming 'Bos' gekregen. Op de grens met het woonwagencentrum Beukbergen is deze bosstrook tenminste 10 meter breed. Langs deze bosstrook wordt er in overleg met de bewoners van Beukbergen nog een extra afscherming aangelegd. De nieuwe woningen langs deze randen zullen een deel van de windvang wegnemen.</i>
ZW 3	Een groot deel van de woningbouw zal mogelijk bestemd zijn voor statushouders en spoedzoekers. In geval dat zo is, moet het plan hierover duidelijk zijn en de relevante ruimtelijke afwegingen hierin betrekken. Het effect op het woon- en leefklimaat en de cohesie in de buurt is wezenlijk anders bij een dergelijk gebruik. Reclamanten geven aan zich te verzetten tegen een dergelijk gebruik en pleiten voor woonwagens of reguliere bewoning.
Reactie gemeente	<i>In het bestemmingsplan is een goede mix van woningtypen voorzien die bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen maar ook appartementen en</i>

	<i>rijenwoningen. Een deel daarvan zal ook betaalbaar moeten zijn. De ruimtelijke effecten daarvan zijn in dit bestemmingsplan afgewogen. Over de toewijzing van woningen kan in het bestemmingsplan geen besluit worden genomen of regels worden gesteld.</i> <i>Zoals op maandag 3 april ook uitvoerig besproken is, toen de betrokken medewerkers van provincie en gemeente aanschoven bij het reguliere overleg tussen de bewonerscommissie van Beukbergen en de gemeente, zullen de huurwoningen op Sortie 16 op de reguliere wijze toegewezen worden: wie boven aan de lijst staat, krijgt als eerste een aanbod. Er is geen sprake van dat bepaalde groepen daarin voorrang zouden krijgen. Wel kan men er redelijkerwijs van uitgaan, dat mensen van verschillende groepen en achtergronden zullen komen te wonen op Sortie 16.</i>
ZW 3	Reclamanten geven aan bezwaar te zullen maken tegen het plan als een ontsluiting van de Sortie mogelijk wordt gemaakt aan de kant van het woonwagencamp, direct of indirect. Het mag op geen enkele wijze mogelijk zijn om vanuit Sortie 16 in 'hun' woonwagencamp te komen. Het ontwerpplan is hierin niet duidelijk.
Reactie gemeente	<i>De ontsluiting is aan de andere kant en niet aan de kant van het woonwagencentrum. Maar bij calamiteiten is er wel een tweede ontsluiting noodzakelijk. Voor het dagelijkse verkeer is er geen ontsluiting aan de zijde van Beukbergen, maar bij een calamiteit is er voor de hulpdiensten een ontsluiting die door de bosrand aan de Amersfoortseweg gaat op de locatie die in de schermafdruck hieronder met een rode pin is weergegeven.</i> 

	 <i>Calamiteitenontsluiting</i> Het plan Sortie 16 schrijft de aanleg van een voor mensen ontoegankelijke faunacorridor voor tussen de beoogde bebouwing op Sortie 16 en de bestaande bebouwing op Beukbergen. Daarmee is voldaan aan dit verzoek.
ZW 3	Ter hoogte van het woonwagenkamp waar reclamanten wonen, is een bufferzone met de bestemming bos opgenomen met instandhoudingsverplichting. Het is niet duidelijk hoe de invulling er uitziet. Reclamanten zijn van mening dat dit bij de vaststelling duidelijk moet zijn. Reclamanten hebben een aantal eisen aan de bufferzone die vastgesteld en vastgelegd dienen te worden zodat eventueel handhavend opgetreden kan worden. Het gaat om volgende: • er mag geen zicht zijn op het kamp (twee kanten op); • het kamp mag niet direct bereikbaar zijn vanuit Sortie; • de groenblijvende bufferzone moet dik en hoog genoeg zijn zodat het uitgesloten is dat er vanuit de nieuw te bouwen woningen zicht is op het kamp.
Reactie gemeente	<i>In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er een bufferzone moet komen in de bosrand tussen Beukbergen en Sortie 16. Die bosrand heeft in het plan ook een bosbestemming om te garanderen dat dit bos blijft. Verder is het bouwvlak aan de zijde van Beukbergen op afstand gelegd om te voorkomen dat de nieuwe woningen te dicht bij komen. De precieze invulling van de buffer gaat in overleg met de bewonerscommissie om ook zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wensen van de bewoners van Beukbergen. Daarmee is een goede afscherming voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Ter illustratie is hieronder een impressie opgenomen van hoe de bufferzone zou kunnen worden ingericht:</i>

	
ZW 3	Reclamanten zijn van mening dat niet voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Bewoners zouden daardoor op Beukbergen kunnen gaan parkeren. Reclamanten zijn hiertegen.
Reactie gemeente	<i>Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Dat is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat er geen directe doorgang tussen Sortie 16 en Beukbergen kan worden gerealiseerd, zou men relatief ver om moeten lopen via de Amersfoortseweg. Dit verkeerd parkeren ligt dus niet voor de hand. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de nieuwe bewoners van Sortie 16 op het woonwagencentrum gaan parkeren.</i>
ZW 3	Reclamanten stellen vast dat, op grond van de plankaart en de voorschriften, aan de zijde van het woonwagenkamp na de groenzone (bestemming bos) eerst niet gebouwd mag worden en daarna in het bouwvlak max. 10m hoog. Reclamanten willen een bevestiging hiervan. Reclamanten geven aan bezwaar te maken tegen een hogere hoogte of een mogelijkheid tot dichter op het kamp bouwen.
Reactie gemeente	<i>Dat kunnen wij hier bevestigen.</i>
ZW 3	In de punt van het plangebied lijkt een hoogte van 18m te worden toegestaan. Reclamanten vinden dat te hoog. In geval de hoogte niet wordt gewijzigd, verzoeken reclamanten om een bevestiging dat de bebouwing niet zichtbaar zal zijn vanuit het kamp en vice versa. Een scherm zou hierop afgestemd moeten worden.
Reactie gemeente	<i>In de zuidwest punt van het plangebied is een appartementengebouw mogelijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Reclamanten wonen op een afstand van circa 280 meter van de locatie waar dit appartementengebouw kan komen. Op deze afstand zal de nieuwe woonwijk in de verte nauwelijks waarneembaar zijn achter de bomen. Bovendien is langs deze zijde van het woonwagencentrum een bufferzone aanwezig. Op deze wijze is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners van Beukbergen.</i> <i>Om op Sortie 16 voldoende te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave en tegelijkertijd afstand te houden tot Beukbergen en zoveel mogelijk natuur en bos te sparen zijn appartementengebouwen voorzien. Door de afstand tot Beukbergen en de tussengelegen bufferzone is deze maximale bouwhoogte hier in overeenstemming</i>

	<i>met een goede ruimtelijke ordening.</i>
ZW 3	Er wordt gewerkt met een bouwvlak en een max. van 200 woningen. Onduidelijk is waar de bebouwing komt in het bouwvlak. Reclamanten kunnen de impact van het plan niet goed inschatten. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Het plan zou verder uitgewerkt moeten worden.
Reactie gemeente	<i>Reclamanten kunnen alleen op grote afstand van hun woning (circa 280 meter) worden geconfronteerd met woningbouw. Voor de nieuwe woningen is met bouwvlakken vastgelegd waar ze mogen komen en is met maximale hoogtes voorgeschreven welke hoogte maximaal toelaatbaar is. Ook de afschermdende bosstrook is in het bestemmingsplan geregeld en er mogen nooit meer dan 200 woningen worden gebouwd. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid voor reclamanten.</i>
ZW 3	Het plan zegt de aanwezige ecologische waarden te beschermen en voor de nieuw te bouwen woningen een goede woon- en leefklimaat te garanderen. Het plan zegt niets over het garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande functie w.o. het woonwagenveld. Het is duidelijk dat het verdwijnen van de natuur een verminderd woon- en leefklimaat geeft. Dit is voor reclamanten onaanvaardbaar en zou wellicht gecompenseerd kunnen worden door het uitbreiden van standplaatsen en bijv. het toestaan van de bouw van een verzorgingshuis voor woonwagenveldbewoners.
Reactie gemeente	<i>Er is geen compensatie nodig omdat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Met de belangen van de bewoners van Beukbergen is rekening gehouden door voldoende afstand aan te houden en de afschermdende bosstrook te behouden. In de omgeving blijft voldoende bos en natuur behouden voor een fijn woon- en leefklimaat. Nieuwe burens zorgen niet voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.</i>
ZW 3	De afgelopen jaren is er veel gewijzigd m.b.t. stikstof en andere voorwaarden. Het is onduidelijk in hoeverre het plan nog uitvoerbaar is en of rekening is gehouden met de laatste wetwijzigingen en jurisprudentie. Het voorontwerp is al van jaren geleden. Ook t.a.v. de financiële uitvoerbaarheid zijn er vragen onder meer over planschade en of er een risicoanalyse is gemaakt. Het kan niet zo zijn dat natuur wordt vernietigd en woningbouw niet van de grond kan komen.
Reactie Gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er een nieuwe stikstofdepositieberekening gemaakt volgens de actuele regelgeving. Daaruit blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is en dat dit niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. De rode ontwikkeling Sortie 16 maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug. De financiering is daarin geborgd. Verder is er geen sprake van planologisch nadeel waarvan zoveel planschade is te verwachten dat dit aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er een nieuwe stikstofdepositieberekening gemaakt volgens de actuele regelgeving. Daaruit blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is en dat dit niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. De actuele stikstofdepositieberekening is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</i>

ZW 3	Reclamanten verzoeken af te zien van woningbouw, uitbreiding van het woonwagenkamp toe te staan en het plan aan te passen conform de zienwijze.
Reactie gemeente	<i>De woningbouw op Sortie 16 draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte van alle bewoners van de gemeente, ook de bewoners van Beukbergen. Verder is er in het recente verleden al uitbreiding op het woonwagencentrum is gerealiseerd. De zienswijzen van reclamanten geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

2.4 Zienswijze 4 (Rechtmaat namens ondernemer Donkervoort Stemerdingweg 27)

ZW 4	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de tweede keer ter inzage gelegen van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022. De zienswijze is op 19 december 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.
ZW 4	De zienwijze betreft woningbouw die mogelijk wordt gemaakt vlak naast het bedrijf van ondernemer en is tevens gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het nieuwe plan maakt de bouw van 200 woningen mogelijk. Wonen is in de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Om aan te tonen dat aan de eisen van de wet wordt voldaan, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van woningen hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die moet worden nagestreefd. De berekende geluidbelasting is op een aantal plekken hoger dan de gemeentelijke maximale ontheffingswaarde. Realisatie van woningen is daarom niet mogelijk. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid, onder voorwaarden, om ontheffing te verlenen en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Het college wil gebruikmaken van deze mogelijkheid en heeft het ontwerp van het besluit hogere waarden opgesteld. Hieruit blijkt volgens reclamant dat woningbouw niet goed mogelijk is en dat niet de voorkeurswaarde maar het bouwplan moet worden verhoogd. Bewoners zullen straks bij elke overlast naar het bedrijf/bedrijventerrein wijzen. Het belang van reclamant ligt m.n. in het behoud van voldoende milieuruimte om de werkzaamheden en de activiteiten blijvend goed uit te kunnen voeren, ook als er een woonwijk wordt gerealiseerd bij Sortie. Reclamant is van mening dat het plan garandeert geen goed woon- en leefklimaat garandeert voor de nieuwe te bouwen woningen. De gevels van de woningen zijn voorzien op minder dan 50m van het bedrijventerrein. Het plan is hiermee in strijd met de Wet geluidhinder en met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant vreest strengere wetgeving t.a.v. geluid en milieu en problemen in de toekomst, en is dan ook van mening dat er ruimere marges moeten worden genomen. Aan een van de zijden van het bedrijf van reclamant is zelfs woningbouw mogelijk tot een hoogte van 18m.
Reactie gemeente	<i>Om rekening te houden met de bedrijven op het bedrijventerrein Soesterberg Noord is de woningbouw niet te dicht op het bedrijventerrein mogelijk gemaakt maar pas op enige afstand door een tussenliggende bosstrook te bestemmen. De afstand van het bedrijf aan de Stemerdingweg 27 Soesterberg tot het meest nabij gelegen bouwvlak van Sortie 16 bedraagt circa 46 meter (zie schermafdruck BAG-viewer met situering bedrijf).</i>

Stemerdingweg 27, Soesterberg

Samenvatting

Adres Stemerdingweg 27 3769 CE Soesterberg	Gebruiksdoel Industriefunctie Kantoorfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar 1997	Status Naamgeving uitgegeven
Oppervlakte 857m²	Gemeente Soest

Pand

Identificatienummer 0342100000019947	Oorspronkelijk bouwjaar 1997
Status Pand in gebruik	

[Bekijk details en historie](#)

Verblijfsobject

Identificatienummer 0342010000019002	Gebruiksdoel Industriefunctie Kantoorfunctie
--	---

In het bestemmingsplan is beschreven dat dit in overeenstemming is met de richtafstanden tussen bedrijven en nieuwe woningen volgens de VNG-systematiek. Zoals reclamanten aangeven is voor het ontwerp bestemmingsplan nog akoestisch onderzoek gedaan waaruit blijkt dat bij woningbouw op deze afstand aan de wettelijke geluidnormen kan worden voldaan. Ten behoeve van de tweede terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een vervolgonderzoek gedaan naar onder meer industrielawaai. Daarbij is ook specifiek gekeken naar het bedrijf Stemerdingweg 27 (zie schermafdruk hierna).



Figuur 4.1

Bedrijven op Soesterberg-Noord met adresnummers aan Stermerdingweg

Volgens dat vervolgonderzoek zijn er gelet op de feitelijke situatie en de planologische mogelijkheden (van de bedrijven langs de Stermerdingweg) geen problemen qua geluid te verwachten.

De hogere waarden zijn nodig vanwege het papierverwerkingsbedrijf PréZero (voorheen Suez) aan de Stermerdingweg 20 (en dus niet vanwege Stermerdingweg 27 of de andere bedrijven langs de rand met Sortie 16). Vanwege PréZero is ook een geluidscherm nodig tussen de openingen van de bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de Stermerdingweg. In het bestemmingsplan Sortie 16 is dat ook met een voorwaardelijke verplichting voorgeschreven (art. 7.2.8.). Zie schermafdruk van de figuur bij de voorwaardelijke verplichting met de locatie van het geluidscherm.



Dit geluidscherm zal ook het geluid uit de bedrijfsloods Stermerdingweg 27 tegenhouden (bij open staande deuren) of van activiteiten voor de bedrijfsloods Stermerdingweg 27.

Daar komt bij dat tussen het bedrijventerrein en het nieuwe woongebied nieuwe laanbomen worden geplant langs de westelijke ontsluitingsweg (richting de vliegbasis). Deze zorgen voor een visuele afscherming van het bedrijventerrein. Dat draagt bij aan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en vermindert de kans op klachten over het bedrijventerrein.

Er is geen reden om op voorhand al ruimte te claimen met het oog op onzekere toekomstige regelgeving. Op dit moment is er ook nog geen concrete aanscherping van regelgeving bekend waar nu al rekening mee kan worden gehouden. Wanneer er in de toekomst nieuwe regelgeving komt zal de dan bestaande situatie aan de hand van die nieuwe regelgeving moeten worden beoordeeld.

Al met al is er geen sprake van een belemmering van het bedrijf aan de Stermerdingweg 27 of een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen die het dichtst bij het bedrijventerrein zijn gesitueerd.

ZW 4	Reclamant heeft plannen om in de toekomst zwaardere milieuactiviteiten te ontplooiën (cat. 3.2). Deze mogelijkheid wordt nu ontnomen. Woningbouw zou op minstens 150m afstand van het bedrijf worden gerealiseerd.
Reactie gemeente	<i>Het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Soesterberg Noord staat niet toe dat op Stermerdingweg 27 in de toekomst zwaardere milieuactiviteiten worden ontplooid. Dat bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Soesterberg Noord is een zogenaamd crisis- en herstelwet bestemmingsplan gericht op de geleidelijke verkleuring van het bedrijventerrein naar een gebied waar bedrijvigheid en wonen zijn gemengd. In dat kader is geen verzwaring van de bedrijfscategorieën mogelijk. Die mogelijkheden zijn er op dit moment al niet en worden dus ook niet door de woningbouw op Sortie 16 ontnomen.</i>

ZW 4	Door de jaren heen is in de omgeving al genoeg natuur vernietigd en woningbouw gerealiseerd. Ook lijkt het plan niet conform de uitgangspunten uit de gebiedsvisie.
Reactie gemeente	<i>Juist om natuur en woningbouw goed te kunnen afwegen is het Programma Hart van de Heuvelrug opgezet. De versnippering van de natuur moet worden gestopt en woningbouw moet bijdragen aan de versterking van natuur. De woningbouw Sortie 16 maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug en is in dat kader ook afgewogen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw is een gebiedsvisie opgesteld waarin het groene raamwerk is beschreven waarbinnen de woningen te gast zijn. Het ontwerp voor Sortie 16 is op deze gebiedsvisie afgestemd en in het bestemmingsplan vastgelegd.</i>
ZW 4	Het plan is in strijd met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De afgelopen jaren is er veel gewijzigd m.b.t. stikstof en andere voorwaarden. Het is onduidelijk in hoeverre het plan nog uitvoerbaar is en of rekening is gehouden met de laatste wetswijzigingen en jurisprudentie. Het voorontwerp is van jaren geleden. Ook t.a.v. de financiële uitvoerbaarheid zijn er vragen onder meer over planschade en of er een risicoanalyse is gemaakt. Het kan niet zo zijn dat natuur wordt vernietigd en woningbouw niet van de grond kan komen.
Reactie gemeente	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling uitgebreid getoetst aan het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Er is een nieuwe stikstofdepositieberekening gemaakt volgens de actuele regelgeving. Daaruit blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is en dat dit niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. De rode ontwikkeling Sortie 16 maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug. De financiering is daarin geborgd. Verder is er geen sprake van planologisch nadeel waarvan zoveel planschade is te verwachten dat dit aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.</i>
ZW 4	Reclamant geeft aan bezwaar te zullen maken tegen het plan als een ontsluiting van de Sortie mogelijk wordt gemaakt aan de kant van het bedrijventerrein.
Reactie gemeente	<i>Wat is dan het bezwaar tegen een ontsluiting aan deze kant? De bedrijfsloods aan de Stermerdingweg staat met de rug naar het woongebied. De toegang van de bedrijfsloods zit aan de kant van de Stermerdingweg en is van het nieuwe woongebied afgewend. Bovendien is er al een westelijke ontsluitingsweg ten behoeve van de vliegbasis gerealiseerd. Het bedrijventerrein is met een hekwerk afgesloten van deze westelijke ontsluitingsweg. Het ligt voor de hand om ook Sortie 16 op deze weg te ontsluiten. Het verkeer van Sortie 16 gaat over deze westelijke ontsluitingsweg en niet over het bedrijventerrein. Na afweging van alle betrokken belangen is dat in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</i>
ZW 4	Het is niet bekend hoe de opgenomen bufferzone met groenbestemming aan het bedrijventerrein eruit komt te zien.
Reactie gemeente	<i>Langs de westelijke ontsluitingsweg worden dubbele rijen met nieuwe laanbomen geplant. Ook het huidige talud van de voormalige zandafgraving zal worden beplant en als bufferzone naar het bedrijventerrein fungeren.</i>
ZW 4	Reclamant twijfelt of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien of de verkeersafwikkeling geen probleem geeft ter hoogte van het bedrijf.

Reactie gemeente	In de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven dat voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd volgens de geldende parkeernormen van de gemeente Zeist. Daarmee is voldoende geborgd dat parkeren geen problemen geeft. Ter hoogte van het bedrijf van reclamant zit de Stermerdingweg. Het verkeer van Sortie 16 wordt niet afgewikkeld via de Stermerdingweg en geeft daar dus ook geen problemen.
ZW 4	Er wordt gewerkt met een bouwvlak en een max. van 200 woningen. Onduidelijk is waar de bebouwing komt in het bouwvlak. Reclamant kan de impact van het plan niet goed inschatten. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.
Reactie gemeente	<i>De bedrijfsloods Stermerdingweg 27 staat met de rug en een blinde gevel naar Sortie 16 gekeerd. Vanuit de loods is er geen zicht op het nieuwe woongebied. Er is ruim 46 meter afstand aangehouden. Het nieuwe verkeer gaat niet via de Stermerdingweg. Er is nauwelijks impact. Daar komt bij dat in het plan met bouwvlakken is aangegeven waar de woningen mogen komen. Er is voorgeschreven hoe hoog de woningen maximaal mogen worden en er is bepaald dat er nooit meer dan 200 woningen mogen komen. Er zijn afschermende bosstroken vastgelegd met een bosbestemming. Het plan biedt daarmee voldoende rechtszekerheid.</i>
ZW 4	Tussen Sortie 16 en het bedrijfspand zal een drukke weg naar de woonwijk worden gerealiseerd op de voormalige vliegbasis. Deze weg zal veel geluidshinder en overige hinder gaan opleveren.
Reactie gemeente	<i>De weg ligt er al ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woongebied op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Bedrijfsloodsen zijn volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreide afweging van alle betrokken belangen en aspecten gemaakt. Van onaanvaardbare hinder is geen sprake. Na afweging van alle betrokken belangen is de ontsluiting in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</i>
ZW 4	Reclamant verzoekt het plan niet vast te stellen en af te zien van woningbouw, en in ieder geval op een afstand tot 150m van het bedrijfspand en een betere verkeersontsluiting.
Reactie gemeente	<i>De zienswijzen van reclamant geven geen aanleiding om het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden aan te passen.</i>

3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen tegen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen in de regels, verbeelding en toelichting doorgevoerd:

- Naar aanleiding van ZW 1 is het provinciale beleid in paragraaf 5.10 (Cultuurhistorie) in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de volgende motivering: *Op de locatie Sortie 16 zijn echter geen cultuurhistorische kernkwaliteiten van de Buitenplaatszone of het Militair erfgoed meer aanwezig of herkenbaar. Die kernkwaliteiten zijn door de sloop van de Villa Sterrenberg, de aanleg van de N237 en A28 (zandwinning) en de aanleg van de Vliegbasis reeds verdwenen en kunnen derhalve niet worden behouden. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast en Sortie 16 is niet in strijd met het erfgoedbeleid.*
- Naar aanleiding van ZW 1 is hoofdstuk 4 met de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling aangevuld met een toelichting op de rood-groenbalans als motivering voor Sortie 16.
- Naar aanleiding van ZW 1 is de toelichting in hoofdstuk 3.4 aangevuld met het LOP Kromme Rijnlandschap.
- Mede naar aanleiding van ZW 1 is er vervolg onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai gedaan en is het bestemmingsplan aangepast. De aanduidingen op de verbeelding en de regels in de bestemming 'Woongebied' met betrekking tot dove gevels op de verdiepingen zijn geschrapt (artt. 7.2.2 en 7.2.3).
- Mede naar aanleiding van ZW 1 en ZW 3 is een actuele stikstofdepositieberekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat er als gevolg van Sortie 16 geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is. De actuele berekening is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen tegen hogere waarden besluit

Zienswijze 4 is mede gericht tegen het ontwerp Besluit Hogere Waarden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het Besluit Hogere Waarden aan te passen.

3.3 Ambtshalve aanpassingen

Verder is het plan op onderdelen nog aangevuld zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag lag. Daarbij gaat het om ambtshalve actualisering en verbeteringen van het ontwerpbesluit.

Verwerken geluidonderzoek en hogere waarden

De woningbouw op Sortie 16 is beoogd op een locatie waar er geluidbelasting optreedt van wegverkeer (N237 en gemeentelijke wegen) en industrie (het bedrijventerrein Soesterberg Noord). Om het ontwerp bestemmingsplan op te stellen zijn daartoe eerst de geluidsaspecten voor de locatie in beeld gebracht, waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden (en andere milieu- en omgevingsaspecten)². Op basis van dit onderzoek is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en zijn daarin de bouwvlakken voor woningbouw aangewezen. Vervolgens is voor deze bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan (en 2 daarbinnen passende proefverkavelingen), een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrie- en wegverkeerslawaaï³.

² LBP|Sight, RO- en milieuonderzoeken Bestemmingsplan Sortie 16, 28 januari 2021.

³ LBP|Sight, Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaï, Woonwijk Sortie in Zeist, 12 september 2022.

Uit dat akoestisch onderzoek komt voor wegverkeerslawaai het volgende naar voren:

- Voor de geprojecteerde woningen binnen de bouwvlakken worden geen maximale ontheffingswaarden overschreden. Dat betekent dat er geen dove gevels vanwege het wegverkeerslawaai nodig zijn.
- De voorkeursgrenswaarden vanwege wegverkeerslawaai worden wel overschreden en dat betekent dat er hogere waarden⁴ nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren. Daartoe is in het Besluit Hogere Waarden voor 80 woningen een hogere waarden vanwege de N237 aangevraagd.

Voor industrielawaai komt uit het onderzoek naar voren:

- Voor de geprojecteerde woningen binnen de bouwvlakken worden geen maximale ontheffingswaarden overschreden vanwege industrielawaai. Dat betekent dat er vanwege het industrielawaai geen dove gevels nodig zijn.
- De voorkeursgrenswaarden vanwege industrielawaai van het bedrijf PréZero worden wel overschreden en dat betekent dat er hogere waarden nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren. Daartoe is in het Besluit Hogere Waarden voor 60 woningen een hogere waarde vanwege industrielawaai aangevraagd.

Het bestemmingsplan is op dit akoestische onderzoek aangepast. De aanduidingen voor 'dove gevels' op de verbeelding zijn geschrapt en de verplichtingen om ter plaatse van die aanduiding dove gevels te realiseren zijn uit de regels geschrapt (artikel 7.2.2 en 7.2.3 zijn daartoe geschrapt). Zie ter illustratie de kaartuitsnedes hierna van de verbeelding ter hoogte van het bedrijf PréZero.



Ontwerp bestemmingsplan

Vast te stellen bestemmingsplan

Aanscherpen toetsing aan bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan is nauw afgestemd op het beeldkwaliteitsplan. Zo heeft het 'natuurlijk hart' uit het beeldkwaliteitsplan, in het bestemmingsplan de bestemming 'Bos' gekregen. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan bijvoorbeeld ook een bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan

⁴ Hogere waarden zijn waarden die boven de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai liggen (48 dB), maar onder de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

de situering van bebouwing, vanwege het beeldkwaliteitsplan. Op die wijze vormen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan samen het toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling. Die samenhang tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is nog wat aangescherpt door bijvoorbeeld in de bestemmingsomschrijvingen de ruimtelijke en ecologische kwaliteit nog explicieter te benoemen. Zo is in de bestemmingsomschrijving van het woongebied expliciet beschreven dat het bij de te ontwikkelen kwaliteit gaat om boskamers waarin bouwhoogtes, rooilijnen, kavelgrenzen, volumes, korrelgrootte, oriëntatie, overgang privé-openbaar en parkeerprincipes afgestemd zijn op hun naaste omgeving zoals het natuurlijk hart, het woonwagencentrum Beukbergen en de westelijke ontsluitingsweg en het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Op deze wijze zijn de regels van de bestemmingen Bos, Groen en Woongebied aangevuld. Daarbij gaat het om aanscherpingen van de bestemmingsomschrijvingen, de nadere eisen-bevoegdheid en de zogenaamde aanlegvergunning (bijvoorbeeld voor de aanleg van verhardingen).

Minimum aantal woningen:

Artikel 7.2.1, onder b is aangevuld met een minimum aantal in het plangebied te bouwen woningen. Dat minimum aantal woningen wordt voorgeschreven omdat de Raad op deze locatie alleen het bos wil opofferen voor woningbouw als verzekerd is dat het bos wordt gecompenseerd in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug en de woningbouw op deze locatie ook een wezenlijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave.

Begrip peil

Het begrip peil in artikel 1.40 is aangepast om ook voor bouwwerken als een geluidscherm of vangrail een sluitende definitie te krijgen. Daar stond namelijk dat er gekeken werd naar de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Er is geen hoofdtoegang bij een geluidscherm of vangrail. Daarom is dat aangepast en luidt de nieuwe bepaling met zoveel woorden als volgt: In andere gevallen (dan een gebouw aan de weg) is de hoogte van het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Parkeernormen bij het gebruiken van gebouwen

Artikel 15.1 van de regels voorziet ten onrechte niet in het reguleren van een verandering van het gebruik van een gebouw naar een gebruik dat meer parkeerplaatsen behoeft. Daarom graag is artikel 15.1, lid a aangepast en is daar ook onder gebracht: "...mag niet worden gebouwd, verbouwd of van functie veranderen wanneer voor dit bouwwerk..." Artikel 15.1, onder b, is ook in die zin aangepast: "De omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik kan alleen worden verleend als...."

Bestaande Antennemast

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving is aangevuld met telecommunicatievoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding '**antennemast**'.

Bestaande woning Rademakerstraat 69A

In artikel 5 van de regels is de nadere eisen-bevoegdheid geschrapt omdat dit een bestaande tuin is bij een bestaande woning die geen deel uit maakt van het te ontwikkelen gebied.

Redactionele aanpassingen

- De redactie van artikel 3.6.3 is aangepast: De omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden kan alleen worden verleend als de in lid 3.1, onder a, van de regels genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.
- Artikel 7.2.1, onder e, gaat niet over welk gebouw is toegestaan en is daarom verplaatst naar 7.2.4..
- Artikel 7.2.1, onder f, gaat over dove gevels. Die zijn volgens het geluidonderzoek niet meer nodig en het bepaalde in 7.2.1, onder f is daarom geschrapt.
- Artikel 7.4.3 verwijst in de aanhef ten onrechte naar 7.2.4.g voor de afstand tussen een gebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Dat moet 7.2.4.i zijn en is aangepast.
- Artikel 7.2.9 wordt aangevuld met het bepaalde dat de gerealiseerde waterberging daarna ook in stand moet worden gehouden.

Bijlage 1 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen