

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

SORTIE 16

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.461

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPSortie16-VS01

Datum : 17 oktober 2023

Versie : 12

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 3 oktober 2023 / Besluitnr. 23RV038

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan	3
1.2	Aanleiding en doel	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Functie van het bestemmingsplan	6
1.5	Opzet van de toelichting	6
2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historie.....	8
2.3	Functionele en ruimtelijke structuur	10
2.4	Ecologie.....	12
2.5	Verkeerstructuur.....	14
2.6	De geldende beheersverordening	14
3	BELEIDSKADER.....	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	26
4	NIEUW SITUATIE.....	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Het woningbouwprogramma.....	35
4.3	Ruimtelijke Structuur	38
4.4	Ecologie.....	46
4.5	Groenstructuur	48
4.6	Verkeer en parkeren	50
4.7	Vertaling naar het bestemmingsplan	52
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	54
5.1	Inleiding	54
5.2	Bedrijven en milieuzonering	55
5.3	Geluid	62
5.4	Luchtkwaliteit.....	77
5.5	Ecologie.....	81
5.6	Bodem.....	94
5.7	Externe veiligheid	96
5.8	Water	101
5.9	Archeologie	105
5.10	Cultuurhistorie.....	108
5.11	Duurzaamheid	114
5.12	Conventionele Explosieven	116
5.13	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	117
6	JURIDISCHE ASPECTEN	120
6.1	Algemeen	120
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	121

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	126
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	127
8.1	Vorbereidingsfase.....	127
8.2	Ontwerpfase.....	127
8.3	Vaststellingsfase	128
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	129
Bijlage 1	RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16	
Bijlage 2	Natuurwaardenonderzoek Terrein Dorrestein / Sortie 16	
Bijlage 3	Stikstofdepositie onderzoek	
Bijlage 4	Boominventarisatie Sortie 16	
Bijlage 5	Actualisatie- / Verkennend bodemonderzoek pfas	
Bijlage 6	Archeologische quickscan Sortie 16	
Bijlage 7	Onderzoek niet gesprongen explosieven (NGE)	
Bijlage 8	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling Sortie 16 Zeist	
Bijlage 9	Activiteitenplan Sortie 16 - Soesterberg	
Bijlage 10	Mobiliteitstoets Sortie 16 - Soesterberg	
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek industrie en wegverkeer	
Bijlage 12	Nota van Inspraak	
Bijlage 13	Nota van zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 TER INZAGE LEGGING VAN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Het ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 heeft 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 inzage legging kan 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. De 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 eventuele nieuwe zienswijzen (uit de tweede inzageperiode), in behandeling worden genomen.

1.2 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling voor Sortie 16, aan de Amersfoortseweg/Provincialeweg N237 en grenzend aan de kern Soesterberg. Op Sortie 16 zijn ongeveer 150-200 woningen voorzien met verschillende woningtypen.

De ontwikkeling van Sortie 16 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd.

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.

Een deel van de woningbouwontwikkelingen vinden in en rondom Soesterberg plaats. Bij de ontwikkeling van Sortie 16 zal nadrukkelijk worden aangesloten bij de andere woningbouwplannen in de directe omgeving.



Figuur 1 – Woningbouwontwikkelingen omgeving Soesterberg

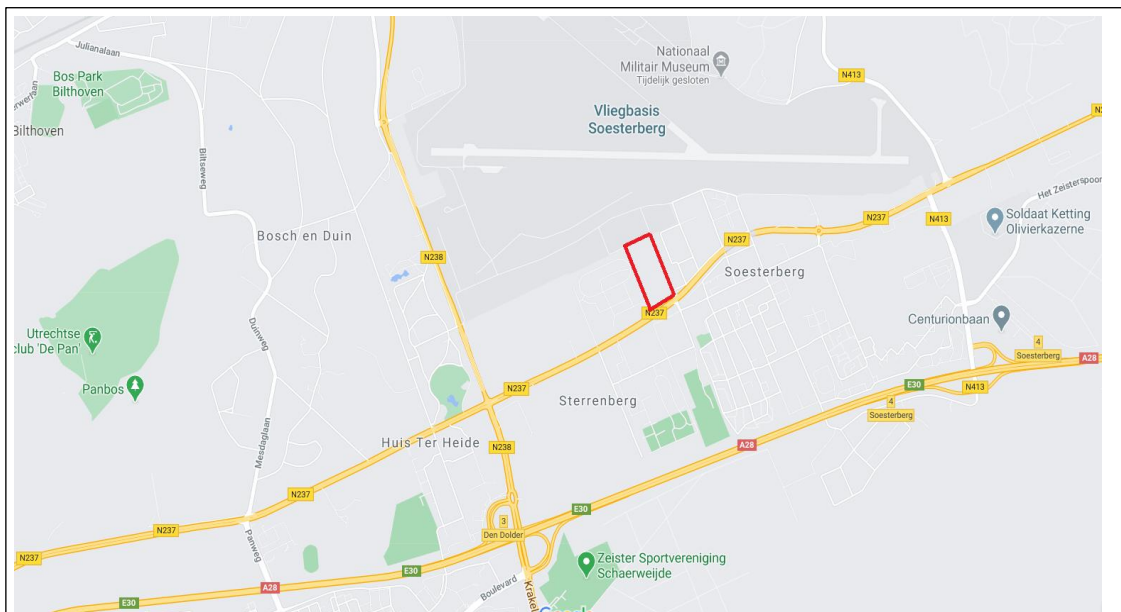
Daarbij is van belang dat het beleid van de gemeente Soest er op is gericht om het bedrijventerrein Soesterberg Noord, grenzend aan Sortie 16, geleidelijk te transformeren naar een woon- en werklocatie. In de nabije toekomst zal de milieubelasting van het bedrijventerrein Soesterberg Noord daardoor verminderen.

Om alle ontwikkelingen in samenhang te kunnen beoordelen heeft de Provincie Utrecht eerst een gebiedsvisie opgesteld samen met de Gemeente Zeist en de Gemeente Soest. Deze 'Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug' is op 19 januari 2021 door de Gemeenteraad van Zeist vastgesteld. De gebiedsvisie vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling past namelijk niet in het bestaande gebruik voor bos volgens de geldende beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o.'. Het doel van dit bestemmingsplan 'Sortie 16' is om de beoogde woningbouw ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

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

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Vliegbasis Soesterberg en aan de zuidzijde door de Amersfoortseweg/Provincialeweg N237. Ten westen wordt het gebied begrensd door het woonwagencentrum Beukbergen en ten oosten door de nieuwe ontsluitingsweg en het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2 – Globale ligging plangebied (Bron: GoogleMaps)



Figuur 3 – begrenzing plangebied (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven (de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 INLEIDING

In deze paragraaf is een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving opgenomen.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 HISTORIE

2.2.1 Zeist

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied. Dit is onder andere zichtbaar aan de vele buitenplaatsen die vanaf de 19^e eeuw binnen de gemeente ontwikkeld werden. Zeist ontwikkelde zich mede hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. De aanwezigheid van Slot Zeist (vanaf de 17^e eeuw) heeft hierbij ook een belangrijke rol gespeeld.

2.2.2 De structuur Wegh der Weegen en sorties

In 1652/1653 werd de Wegh der Weegen aangelegd, de huidige Amersfoortseweg. Deze kaarsrechte weg van 11 kilometer loopt vanaf de Galgenberg in Amersfoort tot de Buitenplaats Vollenhoven. De weg is ontworpen door de Amersfoorter Jacob van Campen. Deze beroemde architect en kunstenaar (ook bekend van het paleis op de Dam) wilde met één grote ingreep het toen nog woeste heidelandschap herscheppen in een brede rechte laan met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite.



Figuur 5 – Historische verbeelding Sortie (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Om de weg te financieren werden aan weerszijden van de 60 meter brede weg kavels van 100 bij 50 roeden (376 bij 188 meter) uitgegeven. De afgifte van deze kavels was gratis, maar de eigenaar werd wel belast met de aanleg en het onderhoud van zijn deel van de weg. Ieder vak is gescheiden door een zogenaamde sortie, het Franse woord voor uitgang. De sorties werden van wallen met beplanting voorzien, om verzanding tegen te gaan, en diende als toegang naar de erachter

gelegen gemene heidevelden voor de schaapherders met hun kudden en de plaggenstekers. In het midden van elk vak loopt een zichtlijn naar de overtuin aan de andere zijde van de weg. In totaal was er plek voor 24 landgoederen.

Op het Soester gedeelte aan de Amersfoortsestraat ontstonden vier buitenplaatsen: Sterrenberg, Moerbessenberg, Bloemheuvel en de Oude Tempel. Aan de Zeister kant werden vijf buitenplaatsen gerealiseerd: Dijnselfburg, tapstede Huys ter Heijde, Zandbergen, Heybergen en Beukbergen. Richting Amersfoort bleven de kavels leeg.

De huizen liggen op relatief grote afstand van de weg. In geval van Zandbergen, Beukbergen, Sterrenberg en De Oude Tempel zijn aan weerszijden van de weg tevens vakken gelegen die in samenhang met de buitenplaats zijn ontwikkeld, waardoor een ritme ontstond met vakken bestaand uit landerijen en bossen en vakken met daarop de buitenplaats. Belangrijke kenmerken zijn de vakkenstructuur met de situering van de bebouwing, de sorties en de halfsorties.

De sorties

De vakkenstructuur vormt de ruggengraat van het gebied langs de Wegh der Weegen. De vakken zijn omkaderd door bossen en lanen, en hebben daardoor de groene (bos)sfeer behouden. Daardoor is er geen stedelijk karakter ontstaan. Beplanting is divers (niet alleen eik, ook den) en afgestemd op de landschappelijke situatie met ecologische betekenis.



Figuur 6 – Verdeling van vakken en sorties (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

De sorties scheiden de vakken van elkaar en dit vormt een orthogonaal lijnenspel langs de Wegh der Weegen. De sorties vormen de onbebouwde zichtlijnen naar het achterland en niet naar bebouwing. Ze zijn herkenbaar als ritmische opening in de gesloten boswand van de weg. Voor het contrast kennen de eerste meters van de sortie geen laanbeplanting. De sorties zijn voorzien van doorgaande paden en laanbeplanting. In sommige sorties zijn de historische beplante grenswallen nog zichtbaar. De sorties zijn gericht op langzaam (dwars) verkeer en niet op de ontsluiting van de vakken.

De halfsorties vormen de centrale ontsluiting van de vakken. Het is vaak de oprijlaan van de buitenplaats en de ontsluiting van de vakken op de Wegh der Weegen. Waar de sorties een vast stramien en vormgeving hadden, waren de

oprijlanen vrijer in hun uitstraling. Vaak werden zij voorzien van laanbeplanting en formele poorten met hekwerken.

Sortie 16

De 17e eeuwse gebiedsontwikkeling langs de Wegh der Weegen, die een kortere verbinding van Amersfoort richting het westen vormde, is ontstaan in een samenwerkingsverband tussen de gemeenten en de Staten van Utrecht. Investeerders konden langs de weg gelegen buitenplaatsen ontwikkelen in het maatsysteem van de sorties en halfsorties. Zo zijn er langs de Amersfoortseweg verschillende buitenplaatsen ontstaan, maar ook zorginstellingen en scholengemeenschappen. Soesterberg ligt als één van de dorpen langs de weg. Sortie 16 behoorde oorspronkelijk tot de buitenplaats Sterrenberg, maar is vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw gebruikt als zandwinning voor de aanleg van de A12.



Figuur 7 – Uitsnede sortie 16 (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

2.3 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het gebied Sortie 16 is circa zeven hectare groot en ligt ten noorden van de Amersfoortseweg en ten zuiden van ontwikkelgebied Vliegbasis Soesterberg. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door woonwagencentrum Beukbergen en ten oosten door de nieuwe Westelijke Ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Het woonwagencentrum ligt samen met de locatie Sortie 16 in een kom die ontstaan is door de zandafgraving (tussen 1960 en 1989) ten behoeve van de ophoging van de A12.

Het plangebied ligt daardoor deels in een diepe ontgraving met aanzienlijke hoogteverschillen van circa acht meter ten opzichte van de Provincialeweg N237 en het bedrijventerrein Soesterberg Noord. In de loop van de tijd heeft het verwaarloosde productiebos de zandafgraving in bezit genomen en er is, ondanks het jonge bomenbestand, met name in het open middengebied een ecologisch waardevol gebied ontstaan. Zie daarover meer in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Het aangrenzende woonwagencentrum Beukbergen is onlangs geherstructureerd. Ook Beukbergen ligt verdiept in de zandafgraving zodat er tussen Beukbergen en het grootste deel van Sortie 16 geen hoogteverschil is. De grens tussen Beukbergen en Sortie 16 wordt gevormd door een greppel met aan de Beukbergen-

zijde een strook met gras en aan de Sortie 16-zijde dichte hoog opgaande beplanting van onder meer hoge den en eik.

Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Het beleid van de gemeente Soest is er op gericht om het bedrijventerrein geleidelijk te transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied. In de nabije toekomst zal de milieubelasting van het bedrijventerrein Soesterberg Noord daardoor verminderen. Zie daarover meer in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

De bosranden en de schrale zandgronden bepalen het karakter van het gebied. De bestaande structuur van het gebied wordt gekenmerkt door de afgraving (circa acht meter diep) en bosvlakken met daartussen een open ruimte waar een aantal goede bomen staan en een hoge ecologische waarde aanwezig is. Deze ruimte wordt het natuurlijk hart genoemd. Door de afgravingen zijn er veel hoogte verschillen.



Figuur 8 – Huidige situatie natuurlijk hart (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Het huidige bos is in het verleden aangeplant als productiebos maar heeft die functie verloren. Daarmee werd ook het onderhoud gestaakt waardoor het bos nu van matige kwaliteit is.

Het gebied heeft een belangrijke functie als ecologische verbinding tussen het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het nieuwe Park Vliegbasis Soesterberg.



Figuur 9 – Ecologische verbindingen in relatie tot het plangebied

2.4 ECOLOGIE

De ecologische waarden van het gebied zijn in beeld gebracht met een nulmeting door Van den Bijtel ecologisch onderzoek (Zeist, februari 2020) en een boominventarisatie door het bureau Pius Floris (februari 2020).

De Utrechtse Heuvelrug is ontstaan op een stuwwal uit de voorlaatste ijstijd met schrale zandgrond, stuifzand, bos en heide. Het is een droog gebied met een heel eigen flora en fauna. Ook ter plaatse van de zandafgraving is het droog en schraal. Deze schraalheid leidt tot een hoge biodiversiteit. Ter plaatse van de poelen zijn gradiënten aanwezig die voor bijzondere dier- en plantensoorten kansen bieden, zoals het pijpriet en de levendbarende hagedis. Er is onder anderen een dassenburcht aanwezig, een vleermuisenroute, goede omstandigheden voor levendbarende hagedissen en hazelwormen.



Figuur 10 – Voorkomende flora en fauna in het plangebied (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

De lageregelegen bosdelen in het plangebied zijn echter van matige kwaliteit. Het bos is ooit aangeplant voor houtproductie nadat het terrein gebruikt is als zandafgraving. Echter door een gebrek aan onderhoud, is het bos van matige tot slechte kwaliteit. Dunnen is geen optie om het achterstallige onderhoud weg te werken. Daarnaast heeft het bos door de grote monocultuur van vliegdennen zeer beperkte ecologische waarden. Ook de onderbegroeiing bestaat voornamelijk uit (invasieve) exoten welke zeer weinig ecologische waarden bieden. Wanneer het Sortie 16-terrein in de huidige staat behouden blijft, zal de kwaliteit van de beplanting verder afnemen. Door de zeer kleine plantafstand van de bomen is de concurrentiestrijd onderling erg groot. De bomen kunnen geen goede kronen vormen en steeds meer bomen zullen de concurrentiestrijd verliezen en afsterven. Een aantal bomen is echter wel goed van kwaliteit. Deze bomen staan aan de randen waar meer licht en wind voor betere groeiomstandigheden hebben gezorgd. Ook de bomen op het hoger gelegen deel aan de Amersfoortseweg zijn ouder en van betere kwaliteit. Momenteel bevinden zich 4000 bomen op het terrein, waarvan circa 815 bomen dood, gebroken of scheef gewaaid zijn. Figuur 11 geeft weer welke bomen van voldoende kwaliteit zijn om te behouden.



Figuur 11 – Bestaande bomen, met in geel aangegeven de behoudenswaardige bomen (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

2.5 VERKEERSTRUCTUUR

De Amersfoortseweg / Provincialeweg N237 loopt ten zuiden van het plangebied en verbindt onder andere Utrecht, Soesterberg en Amersfoort. De Amersfoortseweg is een doorgaande weg met 4 rijbanen, voorzien van gescheiden fietspaden aan weerszijden.

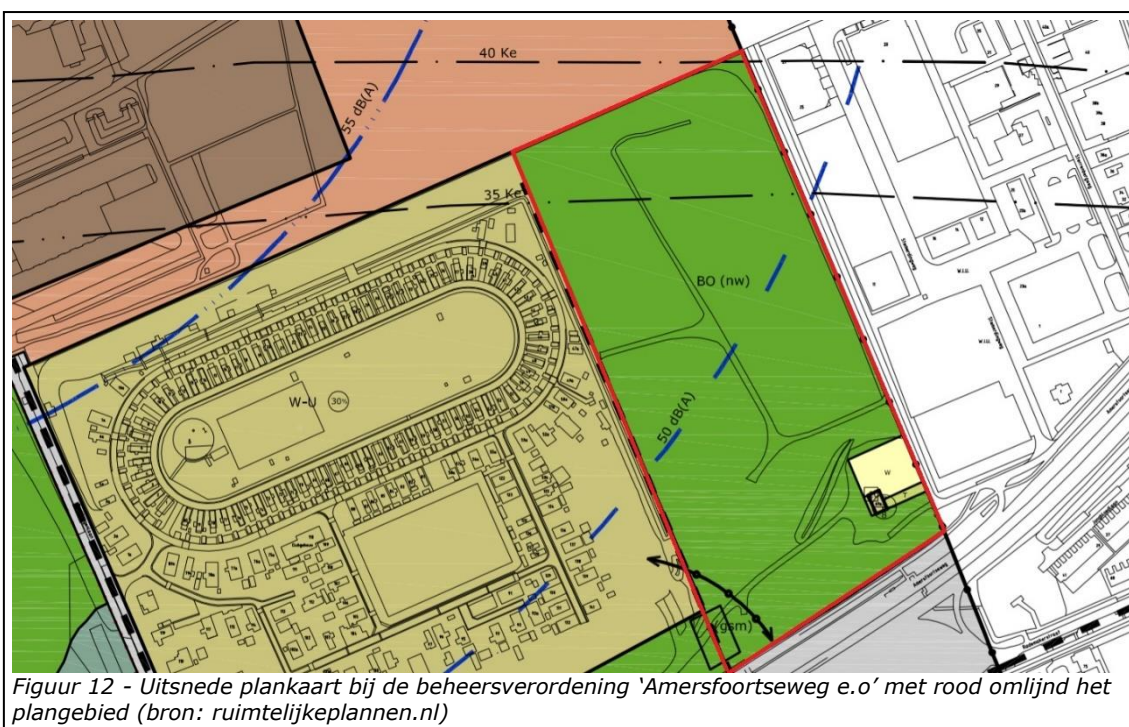
De westelijke ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen op de Vliegbasis is onlangs aangelegd, maar nog niet in gebruik. Deze weg zal straks worden ingericht als een 30 km/u weg en vormt straks ook de ontsluiting voor Sortie 16. In het plangebied zelf zijn geen formele wegen of paden aanwezig.

2.6 DE GELDENDE BEHEERSVERORDENING

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o', vastgesteld op 12 december 2017 dat het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o' heeft vervangen.

Verder is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' in het plangebied van toepassing (vastgesteld op 11 september 2018). In dit Paraplubestemmingsplan is een gemeente-dekkende regeling voor parkeren en laden en lossen vastgelegd.

In figuur 12 is een uitsnede opgenomen van de plankaart waarnaar de beheersverordening verwijst voor het bestaande gebruik.



Het bestaande gebruik van het overgrote deel van de gronden is 'Bos' met behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden en met extensief recreatief medegebruik.

Alleen in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is een bestaande woning met tuin aanwezig. Het bestaande gebruik mag hier worden voortgezet volgens de

bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van het oude bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.'.

In het bos mogen volgens de regels van het oude bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. De gronden mogen daarnaast worden gebruikt voor 'natuurwaarden (nw)' ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone.

In het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied zijn de gronden aangeduid voor een calamiteitenontsluiting van het woonwagencentrum Beukbergen. Hier staat ook een mast voor telecommunicatievoorzieningen die op de plankaart is aangeduid als gsm-mast met een hoogte van maximaal 25 meter.

Tot slot is de 50 dB(A) geluidszone van het industrieterrein Vliegbasis Soesterberg met de sluiting van de vliegbasis komen te vervallen.

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Doorwerking naar het plan

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw in het gebied Sortie 16 is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang.

Het uitgangspunt van het onderhavige plan is het ontwikkelen van duurzame en betaalbare woningen voor elke doelgroep, wat tot uitdrukking komt in de realisatie van verschillende woningtypen. Naast de realisatie van 25% sociale huur is er veel ruimte gecreëerd voor de versterking van het middensegment. Hiermee sluit het voorliggende plan goed aan op dit nationale belang. Daarnaast staat het geen nationaal belang in de weg en kan er met uit een nationaal perspectief, positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Doorwerking naar het plan

Het onderhavige plan is niet in strijd met de Barro en voldoet aan de algemene regels die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden

voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking naar het plan

In het voorliggende woningbouwplan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 200 nieuwe woningen in het gebied Sortie 16. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de subregio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht (ontwerp) en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (ontwerp). Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. Uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht blijkt dat door het toenemend aantal huishoudens tot 2050 147.000 tot 177.000 extra woningen nodig zijn om aan de volledige behoefte te voldoen.

Met andere woorden, er is sprake van een actuele (regionale) behoefte. Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven.

Verder kan het plangebied aangemerkt worden als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gebied wordt in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht (ontwerp) immers gekenmerkt als een stedelijk gebied. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 mei 2015 (zaaknummer 201403208/1/R4) waarin specifiek werd geoordeeld dat onbebouwde gronden, kunnen worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Op grond van bovenstaande motivering en beschrijving wordt geconcludeerd dat het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.8 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

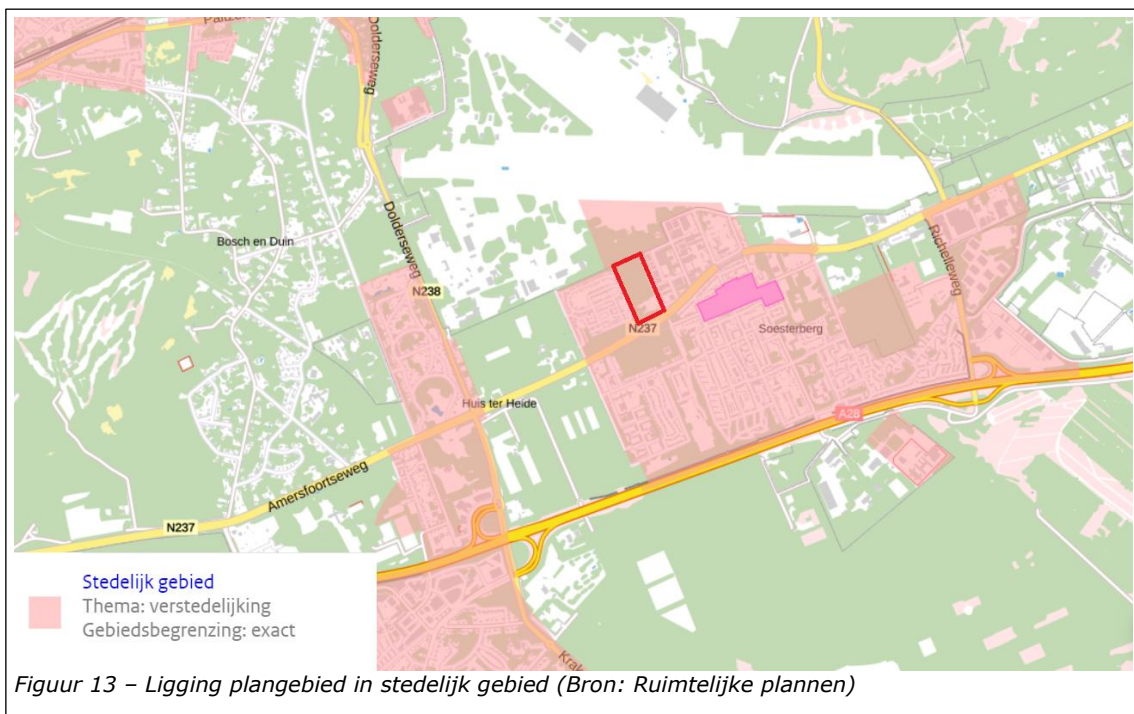
Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen 'Stedelijk gebied' ligt.



3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Voor het onderhavige plan raken de thema's 'Wonen', 'Water', 'Natuur', 'Cultuur' en 'Landschap' aan provinciale belangen.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors).

Aangezien de planlocatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Bovendien wordt voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en - middensegment worden gebouwd. Hier wordt verder over uitgeweid in hoofdstukken 3.5.2 en 4.2. Tot slot wordt er in het plan rekening gehouden met gemaakte afspraken over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Water

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten. Het gaat hierbij om een 100-jaarsaandachtgebied. Het grondwaterbeschermingsgebied is een gebied rondom de grondwaterwinning Beerschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. In het grondwaterbeschermingsgebied beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grand- en funderingswerkzaamheden dieper dan 30 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in het grondwaterbeschermingsgebied de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.



Figuur 14 - Schermafbeeld Provinciale Omgevingsverordening met grondwaterbeschermingsgebied.

Natuur

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, de Groene contour of een militair oefenterrein. Wel geldt voor de hele provincie dat het beleid gericht is op tenminste het in stand houden van het bestaande oppervlak aan bos, het behoud van belangrijke bosverbindingen en verbetering van de natuurkwaliteit van de bossen. Dit betreft zowel de aaneengesloten bossen – zoals op de Utrechtse Heuvelrug – als de grotere en kleinere landschapselementen die uit bosschages bestaan.

Cultuurhistorie

In de omgevingsverordening is te zien dat het plangebied in een zone ligt die is aangeduid als 'Historische buitenplaatszone'. Ook ligt het plangebied in de zone 'Militair erfgoed'. Het uitgangspunt in deze zones is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone of het militaire erfgoed. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing. De uitvoering hiervan kan op de buitenplaats plaatsvinden, of in de buurt van de buitenplaats als dit tot een betere oplossing leidt. Verder ligt het plangebied in een 'Archeologisch waardevolle zone'.

Landschap

Het plangebied behoort tot het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug is het streven de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Doorwerking naar het plan

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn geen ontgrondingen nodig. Het plan ligt al in een afgraving. De karakteristieke steilrand is in de planvorming geïntegreerd. Het plan is natuurinclusief ontworpen. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleid. In de hoofdstukken 4 en 5 zal daar nader op worden ingegaan.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en lange termijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.8, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

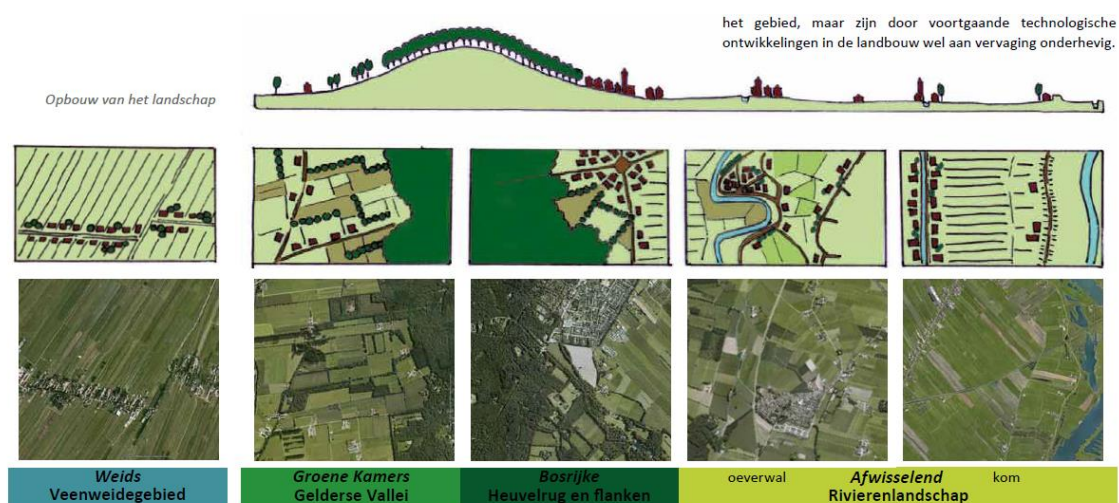
3.4.2 LOP Kromme Rijngebied

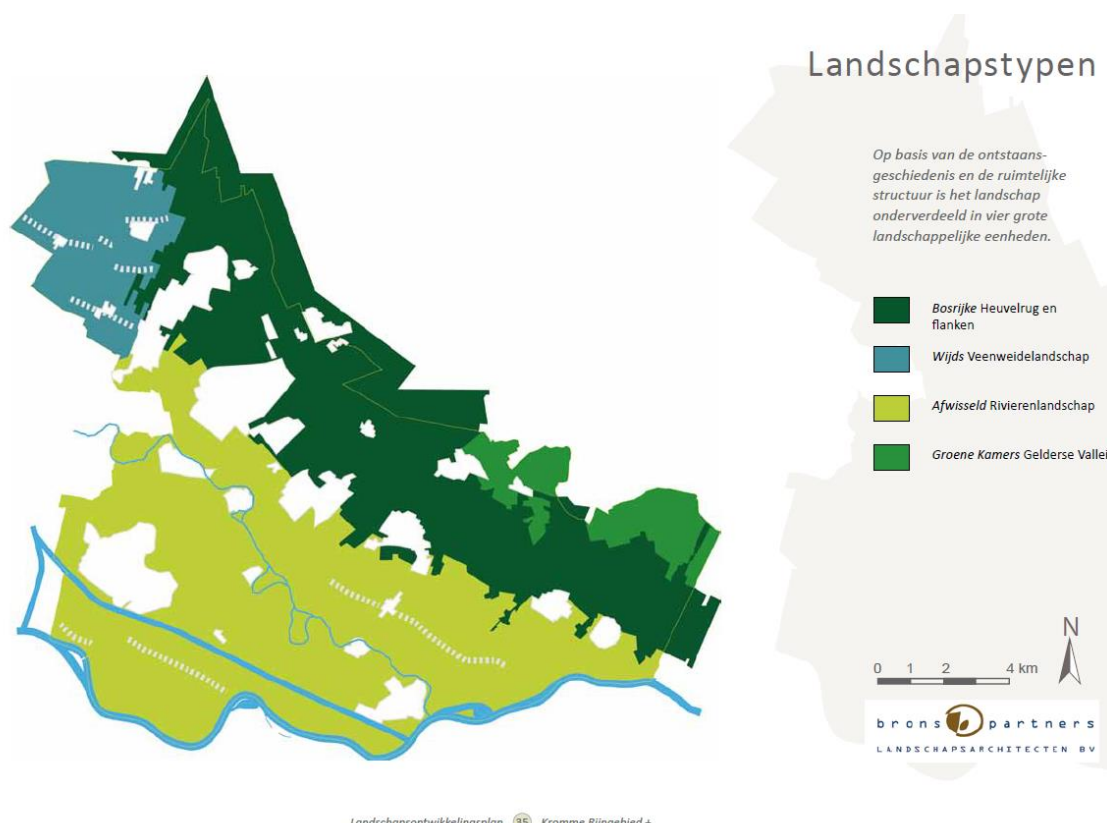
De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben in 2009-2010 samen een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het zogenaamde LOP Kromme Rijngebied is opgesteld door Brons + partners landschapsarchitecten. Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en

samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop.

Het landschap van het LOP-gebied is een prachtige overgang van een nat rivierenlandschap of -veenweidelandschap naar een droog stuwwallandschap. De Stuwwal die is achtergebleven na de voorlaatste ijstijd speelt een belangrijke rol in het ontstaan van het gebied. Rivieren zijn hierdoor afgebogen naar het westen en hebben in oost-westrichting hun sporen nagelaten in het landschap. Op basis van die omstandigheden heeft de occupatiegeschiedenis haar sporen nagelaten. Nadat de oeverwallen in gebruik waren genomen is men gaan zoeken naar mogelijkheden om de nattere komgronden te ontginnen.

De duidelijke verschillen in bewonings- en verkavelingspatronen die hierdoor zijn ontstaan zijn nog steeds herkenbaar in het gebied, maar zijn door voortgaande technologische ontwikkelingen in de landbouw wel aan vervaging onderhevig.





Sortie 16 maakt daarin deel uit van het landschapstype Bosrijke heuvelrug en flanken.

De ruimtelijke kwaliteiten van dit landschapstype bestaan uit:

- voor Nederland uniek aaneengesloten bosgebied met zeer hoge ecologische en recreatieve kwaliteiten, belangrijke ecologische hoofdstructuur.
- aangewezen als Nationaal Park Utrechtse heuvelrug.

Problematiek en opgaven

- de stedelijke gebieden zijn de afgelopen decennia zodanig gegroeid dat de ecologische samenhang op de heuvelrug sterk onder druk is komen te staan. De toekomstige bestemming van vliegveld Soesterberg is hierin ook cruciaal;
- via een sterk ruimtelijk beleid met bijbehorende maatregelen dient de ecologische samenhang van de heuvelrug behouden en versterkt te worden (o.a. de kernzone met de ecopassages);
- optimalisatie van het natuurbeheer op de heuvelrug, bijvoorbeeld het omvormen van dennenbos naar inheems loofbos en het herstel van heidevegetaties;
- afstemming van het recreatief gebruik op de ecologische doelstellingen via onder andere de aanleg van Groene entree's;
- er is behoefte aan aanvullende vormen van thema- en dagrecreatie in de omgeving van de heuvelrug.

De natuur bestaat in dit landschapstype voornamelijk uit droge bossen op (matig) voedselarme zandgronden. Ter plaatse van Sortie 16 is dat bij de afgraving vervangen door productiebos in de vorm van dennebossen.

Natuur optimaliseren

Zowel in het beheer van de natuurgebieden als in de onderlinge verbindingen en de waterkwaliteit is optimalisatie mogelijk en wenselijk. Vooral aan de noordoostflank van Utrecht is het opheffen van de versnippering van de natuurgebieden wenselijk.

Doorwerking naar plan:

Sortie 16 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug dat is gericht op het tegengaan van verdere versnippering van de natuur en het vormen van robuuste natuurgebieden.

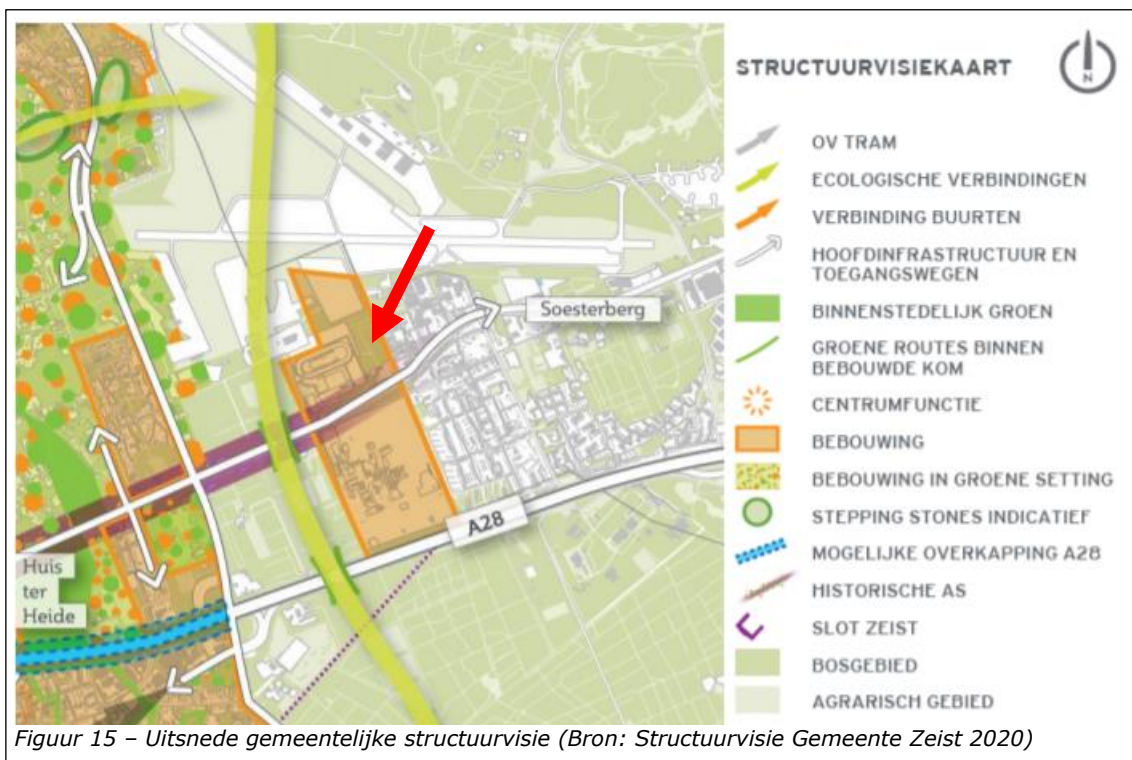
3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Deze 10 keuzes die zijn opgenomen geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals afgebeeld in de onderstaande figuur.



Doorwerking naar het plan

Volgens de structuurvisie is het plangebied bedoeld om te bebouwen. Een grote ecologische verbinding loopt ten westen van het plangebied. Hier wordt verbinding mee gezocht in het plangebied. Ook wil de gemeente Zeist de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen. Het mogelijk maken van woningen in diverse typologieën (zowel in het dure, middeldure alsook goedkopere segment) en daarmee woningen voor diverse doelgroepen, past binnen deze uitgangspunten.

3.5.2 Woonvisie 2021 – 2025 Zeist

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Doelgroepen
- Duurzaam wonen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Corporaties
- Wonen, zorg en welzijn

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving.

Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

De gemeente streeft naar vitale wijken met een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Hierbij hechten we belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw of transformatie is dit ons uitgangspunt. Nieuwbouw en transformatie moeten een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de woningbehoefte die er is in de wijk.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt 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 deze woonvisie. Daarbij is het niet alleen van belang dat er betaalbare woningen gebouwd worden, maar dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

Voor heel Zeist is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld. Als alle nieuwbouwprojecten hieraan zouden voldoen, zou er in principe voldoende gedifferentieerd gebouwd worden en hebben ook lage en middeninkomens een kans. Omdat projecten per aanvraag worden beoordeeld (bij een bestemmingswijziging), kan er enkel per project gestuurd worden op de differentiatie. Daarom zal elk project in principe moeten voldoen aan de gestelde differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes in de differentiatietabel. Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen.

Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie. Bij projecten vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel. Vanaf 40 woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen gerealiseerd dient te worden in de categorieën 'Sociale huur' en 'Middeldure koop (laag)/ middeldure huur'.

	%	Segment	Maximaal prijsniveau	%	
Vanaf 40 woningen	20 tot 30 %	Sociale huur	Tot €737 (prijsspeil 2020)		Tot 40 woningen
	25 tot 30 %	Middeldure koop (laag) / middeldure huur	Gemiddeld €275.000 VON (max. NHG) / huur gemiddeld €950 p./m. (max. €1100)	50 %	
	25 tot 30 %	Middeldure koop (hoog) / dure huur	Gemiddeld €375.000 VON (max. €450.000) / huur gemiddeld €1.200 p./m.	50 %	
	20 tot 25 %	Duur	Vrij		

Tabel 1 - Differentiatietabel (prijsspeil 2021)

Doorwerking naar het plan

In Sortie 16 is ingezet op het toevoegen van een substantieel aantal woningen in een mix van diverse categorieën, woningtypen en doelgroepen. In hoofdstuk 4.2 is een toetsing aan het regionale en gemeentelijke beleid opgenomen.

3.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 9 juli 2013 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoers Plan (GVVP 2014-2023) vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist.

Het GVVP is een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Gegeven het kaderstellende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid gaat het GVVP uit van de 3 m'en: mens, milieu en meerwaarde. De ambitie is om een duurzaam evenwicht te bereiken tussen deze drie m'en. Het liefst op zodanige wijze dat er win-win-win-situaties ontstaan. De visie laat zich vertalen naar drie aan verkeer en vervoer gerelateerde doelen: veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Om op een later moment te kunnen beoordelen of deze doelen zijn behaald zijn ze van indicatoren voorzien. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Duurzame mobiliteit 2023				
Mens	Milieu	Meerwaarde		
Veiligheid	Leefbaarheid	Bereikbaarheid		
Verkeersveiligheid	Verblijfskwaliteit	Fiets	Openbaar Vervoer	Auto
- Ongevallen	- Oversteekbaarheid - Snelheid - Intensiteit - Doorgaand verkeer - Lucht en geluid	- Fietsgebruik - Comfort - Oponthoud	- OV-gebruik - Beschikbaarheid - Toegankelijkheid - Reistijd OV	- Reistijd auto

Tabel 2 – Duurzame mobiliteitstabel (Bron: Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan)

Doorwerking naar het plan

Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant dat de Amersfoortseweg als onderdeel van het regionale netwerk aangemerkt is. Het gebied Sortie 16 zal worden ontsloten via de Amersfoortseweg. In hoofdstuk 4.6 zal hier verder over uitgeweid worden.

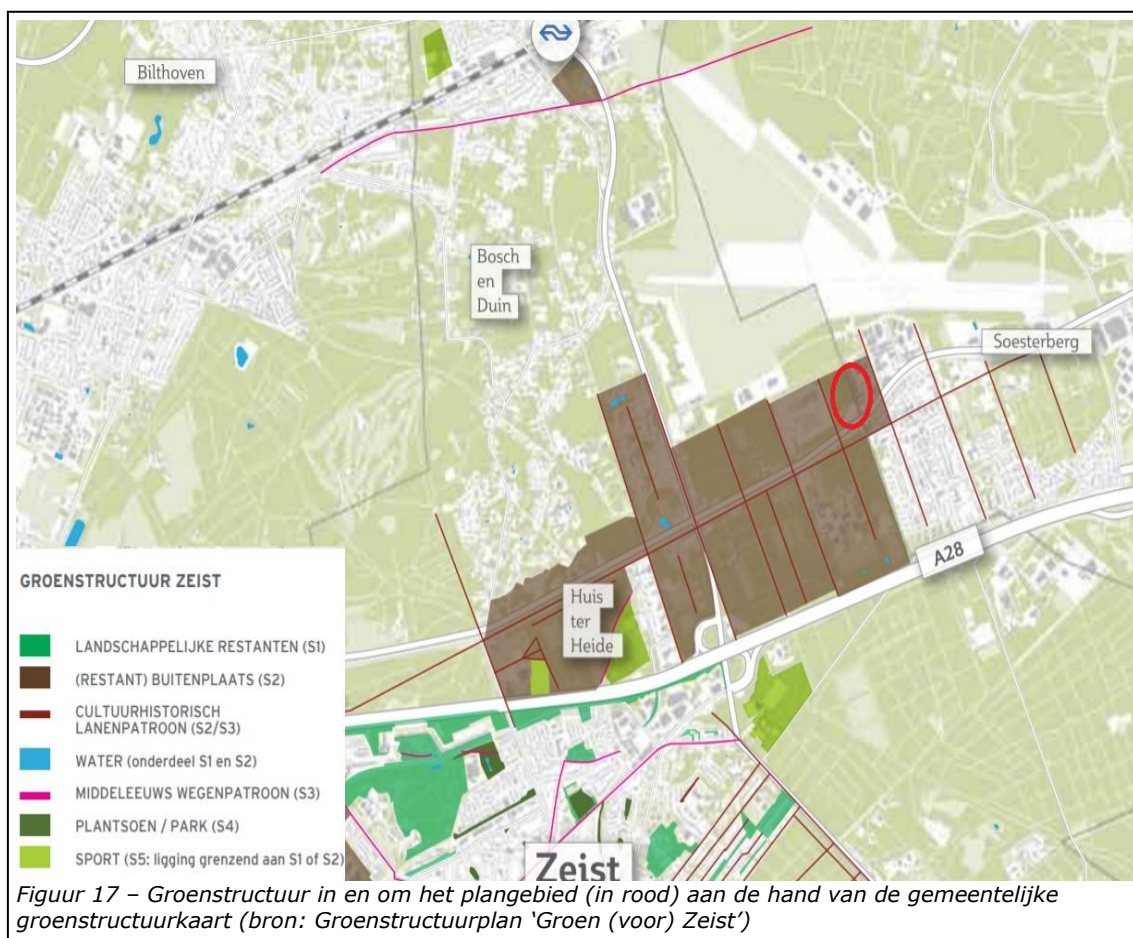
3.5.4 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- **S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)**
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.

- *S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk*
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- *S3; Het netwerk van lanen en wegen*
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- *S4; Parken en plantsoenen*
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- *S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist*
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- *T1; Bomen*
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- *T2; Recreatief medegebruik*
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- *T3; Natuurwaarden*
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- *T4; Tuinen*
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- *T5; Buurt- en wijkinitiatieven*
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Doorwerking naar het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart 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, wordt aansluiting gezocht bij de waarden van het gebied.

3.5.5 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;

- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. Het aantal parkeerplaatsen per woning is bovendien afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs (zie bijgaande tabel).

functie	eenheid	centrum	schil	rest	Aandeel bezoekers	Opm.
Woning duur	woning	1,7	1,8	3,2	0,3 pp.	
Woning midden	woning	1,5	1,7	1,9	0,3 p.p.	
Woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 p.p.	
Serviceflat / aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 p.p.	woning met beperkte zorgvoorziening
Kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 p.p.	

Tabel 3 Parkeernormen voor woningen (bron: 'Parkeerbeleidsnota Zeist', mei 2004)

Bij nieuwbouwprojecten in bestaande wijken (inbreiding) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

Doorwerking naar het plan:

In hoofdstuk 4 wordt nader op de parkeersituatie in het plangebied ingegaan.

3.5.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Doorwerking naar het plan:

In paragraaf 5.8, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5.7 Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030²;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-) inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Doorwerking naar het plan

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten die in de Brede Milieuvisie genoemd zijn, heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een afweging plaatsgevonden (onder andere naar aanleiding van diverse onderzoeken) naar de effecten van het plan op de omgeving en naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt hiervan verslag gedaan. Daarnaast worden de nieuwe woningen op de locatie Sortie 16 niet voorzien van een gasaansluiting. In dit kader wordt ook specifiek verwezen naar paragraaf 5.11 van deze plantoelichting.

3.5.8 Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria

² Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen.

De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Relatie met het plan

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Beboste Heuvelrug'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied onder meer de volgende criteria:

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- bestaande detailering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard;

Doorwerking naar het plan

De aanvullende criteria voor bebouwing langs de Amersfoortseweg als belangrijke route in Zeist, zijn voor Sortie 16 niet van toepassing omdat het gebied in een voormalige zandafgraving verdiept ligt ten opzichte van de Amersfoortseweg. Langs de Amersfoortseweg is juist beoogd om het bos in stand te houden.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Sortie 16 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandskeuzes uitvoering zijn verwoord.

3.5.9 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.9 en 5.10 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor het plan behandeld.

4 NIEUW SITUATIE

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de toekomstige situatie gegeven. Zoals eerder vermeld ligt het plangebied van Sortie 16 in de gemeente Zeist grenzend aan de kern Soesterberg.

De provincie Utrecht is eigenaar van deze nieuwe woningbouwlocatie in Zeist. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 200 woningen mogelijk gemaakt op de locatie Sortie 16.

Het is de ambitie om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de zandafgraving en het bos leidend te laten zijn voor de ruimtelijke structuur. Die kwaliteiten zitten in de aanwezige flora en fauna, de schrale ondergrond, de bosranden en het open middengebied. De nieuwe woningen zijn daar straks als het ware te gast.

Bovendien is er rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebied. In het plan zijn de verschillende lagen in het landschap zichtbaar: de lange lijnen van de sorties, de strakke cultuur-historische lijnen van het landgoed en de hoogteverschillen van de afgraving met boskarakter.

4.2 HET WONINGBOUWPROGRAMMA

Volgens de Woonvisie 2021-2025 komt uit onderzoek van Companen naar voren dat er in de gemeente Zeist en de gemeente Soest behoefte bestaat aan toevoeging van goedkopere en middeldure woningen. Voor Zeist bestaat het woningaanbod namelijk voor een groot deel uit sociale huur- en dure koopwoningen. Daardoor is het voor mensen met een middeninkomen lastig om betaalbare woonruimte te vinden. Terwijl juist deze middengroepen met onder meer leraren, verpleegkundigen en politieagenten van groot belang zijn voor de leefbaarheid in de gemeente.

In de Woonvisie 2021-2025 Zeist is het aanbod voor middeninkomens dan ook als speerpunt van het beleid benoemd. In hoofdstuk 4 van de Woonvisie is de doelgroep middeninkomens daartoe nader omschreven: Het gaat om een brede groep die behoefte heeft aan huurwoningen tot circa €1.000,- en koopwoningen tot €450.000,-. Daarnaast is in de Woonvisie ook voor andere doelgroepen een woningbouwdifferentiatiebeleid opgesteld. Zie daarover paragraaf 3.5.2 van deze toelichting.

Voor de woningbouw op Sortie 16 wordt door de Gemeenteraad gemotiveerd afgeweken van dat beleid. Sortie 16 maakt namelijk deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug en is ook in dat kader afgewogen. Het Hart van de Heuvelrugprogramma heeft een substantiële meerwaarde voor natuur en woningbouwmogelijkheden in de gemeente Zeist. Vanwege de ligging van Sortie 16 aan de rand van Soesterberg is bij het woningbouwprogramma voor Sortie 16 ook rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen in Soesterberg. In de Gebiedsvisie voor Sortie 16 zoals op 19 januari 2021 vastgesteld, heeft de Gemeenteraad de volgende randvoorwaarden voor woningbouw op Sortie 16 opgesteld:

Randvoorwaarden - Gedifferentieerd woningaanbod:

- Gezien de druk op lokale en regionale woningmarkt wordt een substantieel aantal woningen toegevoegd op deze locatie met een relatief hoge dichtheid (ca. 170 woningen; 60/80 % meergezinswoningen).
- Er is sprake van een gedifferentieerd programma waarin zowel sociale huur, middeldure huur/koop en dure koop is opgenomen.
- Er wordt gestreefd naar een structurele versterking van het middensegment. Dat betekent dat afspraken worden gemaakt om goedkope/middeldure woningen langjarig voor dit segment te behouden.
- Als streefrichting voor de woningbouwprogrammering geldt de volgende verdeling over de verschillende segmenten, waarbij in het koop segment vooral ingezet wordt op woningen met een prijs tot €450.000.

In onderstaande tabel is verhouding weergegeven in het betreffende segment:

Segment	Prijsniveau (prijspeil 2020)	Percentage
Sociaal	Sociale huur tot € 737	20-30%
Midden	Laag Middeldure huur tot € 950 Middeldure koop tot € 325.000	20-30%
	Hoog Middeldure huur boven € 950 Middeldure koop tot € 450.000	20-30%
Duur	Koop tot € 600.000	Max 25%

Tabel 4 – Verhoudingen segmenten (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Door realisatie van kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of kleine eengezinswoningen, kan in Sortie 16 veel ruimte gecreëerd worden voor woningen in het betaalbare segment (sociaal en middenduur). Appartementen hebben bovendien een minimale footprint zodat voldoende ruimte overblijft voor natuurwaarden. Binnen het koop segment wordt vooral ingezet op woningen tot 450.000 euro. In de aangrenzende woonwijk Vliegbasis Soesterberg wordt ingezet op een duur segment. Op deze manier vullen beide plannen elkaar aan.

Met het woningbouwprogramma uit de Gebiedsvisie wordt aangesloten bij de differentiatietabel uit de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Zeist. Het definitieve woningbouwprogramma zal hierop worden getoetst. Daartoe is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat tenminste 20% van de te ontwikkelen woningen moeten worden gerealiseerd en in standgehouden in de categorie sociale huur volgens de gemeentelijke Woonvisie.

Afspraken over koopwoningen in het middensegment kunnen volgens het Besluit ruimtelijke ordening echter niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De Provincie als eigenaar van de gronden kan dit wel via de gronduitgifte regelen. Daartoe zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt met toekomstige ontwikkelaars.

Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie Sortie 16 heeft het College daartoe aan de Raad gevraagd om met de provincie, via de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, de

afpraak te maken voor het realiseren van minimaal 50% betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur laag en goedkope koop) en te verzoeken aan de provincie om binnen de financiële en inhoudelijke randvoorwaarden van het project zich in te spannen naar de realisatie van een hoger percentage betaalbaar tussen de 50-61% (motie: 'betaalbaar wonen aan Sortie 16').

Tot slot is in de regels van het bestemmingsplan wel een minimale oppervlakte voor een woning voorgeschreven (50 m² bruto vloeroppervlakte) om te voorkomen dat te kleine woningen worden gerealiseerd.

Rood-Groenbalans Hart van de Heuvelrug

Bij de opzet van het programma Hart van de Heuvelrug wordt gewerkt met een rood-groen balans. Deze balans is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst uit 2015. Er is een balans tussen het "verroden" van gebieden (ontwikkelgebieden zoals woonwijk en bedrijventerrein) en de aanleg van groene gebieden, waaronder ook de ecologische corridors.

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.

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). 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.

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.

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.

Op 23 maart 2023 ziet de rood-groen-balans er als volgt uit:

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
Soesterveen		0,8		Gerealiseerd
Apollo-Noord	-23,4	3,4		Bestemmingsplan onherroepelijk
Richelleweg	-3,4			Bestemmingsplan onherroepelijk
Subtotaal cluster Soest	-26,8	24	-2,8	
Zeist I				
Dennendal		3,8		Bestemmingsplan onherroepelijk
Sanatoriumterrein	-6,3			Project vervallen
Sterrenberg	-6,3			Gerealiseerd
Subtotaal cluster Zeist I	-6,3	3,8	-2,5	
Zeist II				
Kamp van Zeist		18,8		Uitvoering gestart
Willem Arntszhoeve	-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
Harlanterrein		6,5		Gerealiseerd
Fornhese		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	

4.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Op basis van het ecologische onderzoek en de boominventarisatie is het groene casco van het gebied bepaald. Dit groene casco of ruimtelijke raamwerk wordt bepaald door de bosranden en de schrale zandgronden in de afgraving. In de afgraving zijn de bosvlakken van het groene casco als het ware uitgehold om zo een aantal boskamers te creëren waar de woningen kunnen worden gebouwd (de woonvelden). Elke boskamer wordt omringd door een bosstrook van circa 15m breed, zodat de toekomstige bewoners het gevoel hebben omringd te zijn door bos. Tussen de boskamers ligt de open ruimte, waar langs de randen een aantal goede bomen staan en een hoge ecologische waarde aanwezig is. Deze ruimte vormt het natuurlijk hart van Sortie 16.

In het natuurlijke hart komen mens en natuur samen. De vroegere brandgang wordt het natuurlijke, autovrije en recreatieve hart van het plan. Deze zone is 30-40 meter breed. Er zijn geen gebouwen toegestaan, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zoals bijvoorbeeld dassengeleidingshekken, dassentunnels, een vlonderpad en bewegwijzering.

De inrichting wordt afgestemd op de ecologische verbindingfunctie en de waterbergingsfunctie. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt vol ingezet op het toepassen van het gebiedseigen assortiment. Ook wordt ingezet op landschapselementen en beplantingen die passen binnen het leefgebied van bijvoorbeeld das en hazelworm, waarbij de mens geen belemmering mag vormen. Maar er worden meer diersoorten gefaciliteerd in het plan, zoals vleermuizen, dassen, vogels, reptielen, kleine dieren en insecten. Met verlichting zal in het hele plangebied terughoudend worden omgegaan en in het natuurlijke hart worden lampen gebruikt waar vleermuizen en nacht actieve insecten minder last van hebben.

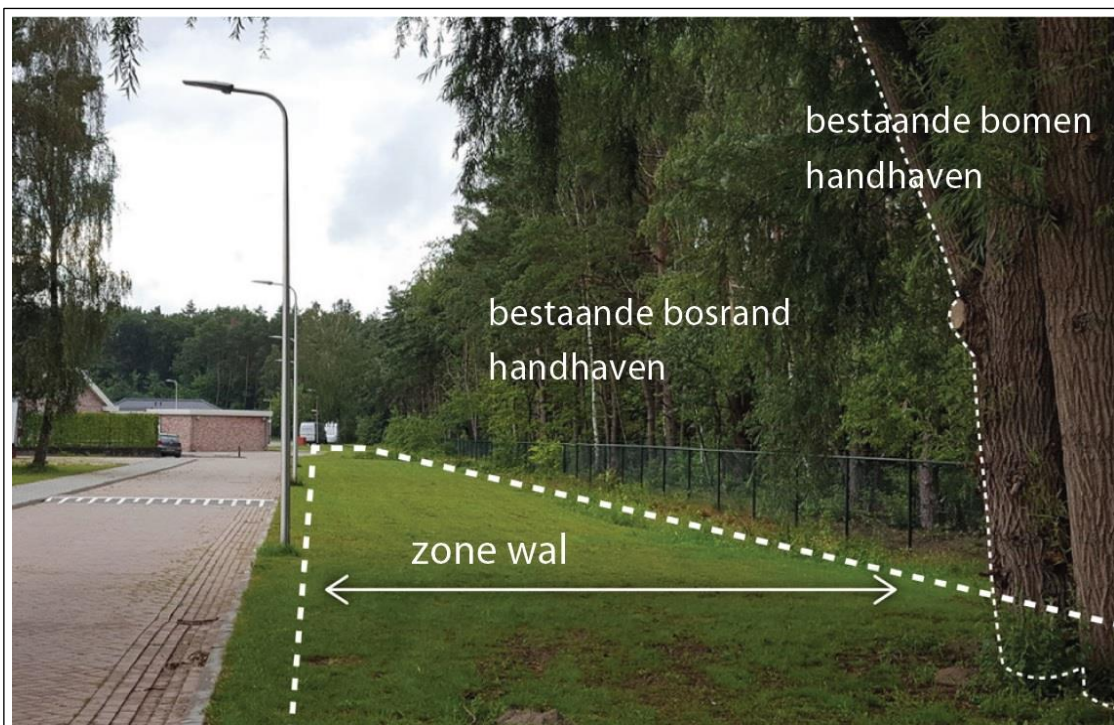
Het natuurlijke hart is niet toegankelijk voor auto's en fietsen, enkel voor wandelaars op wandel- en struinpaden.



Figuur 18 – Toekomstige ruimtelijke structuur (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

De bosranden en sorties vormen de natuurlijke grenzen van het gebied. Langs Beukbergen blijft de bosrand behouden. Door de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen langs deze bosrand te leggen worden de nieuwe woningen op afstand van Beukbergen gesitueerd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening biedt deze bosrand en afstand voldoende afscherming tussen de nieuwe woningen en de woningen op

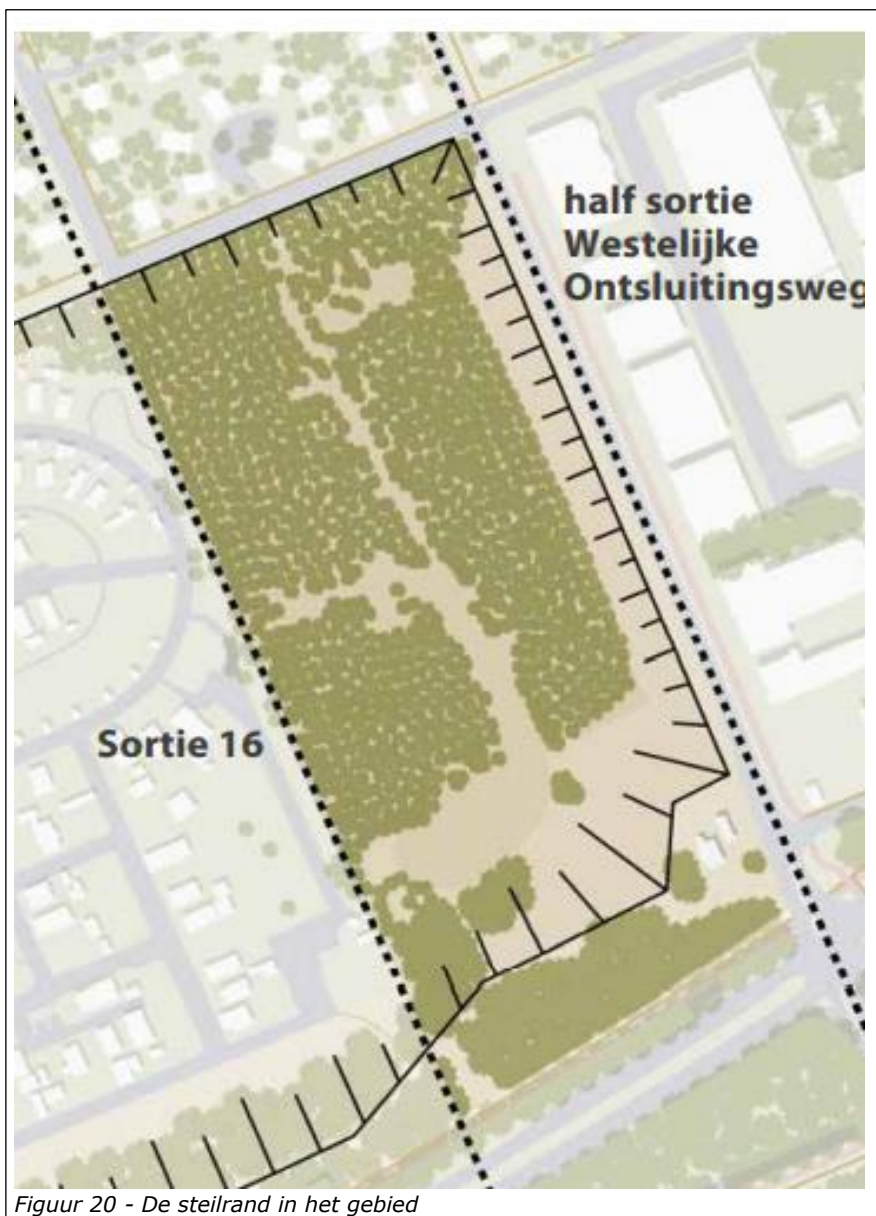
Beukbergen. Wel zal in overleg met de bewoners van Beukbergen de bosrand nog worden verbreed en versterkt met een groene afscherming van tenminste 2,5 meter hoogte.



Figuur 19 – Profiel Sortie 16 (Nader uit te werken met bewoners). Bron: Beeldkwaliteitsplan Sortie 16, Hart van de Heuvelrug

De westelijke ontsluitingsweg krijgt de statuur van de oude oprijlaan naar het landgoed Sterrenberg, die hier vroeger was. Deze half sortie wordt de nieuwe oprijlaan naar de ontwikkellocatie Sortie 16, de woonwijk Vliegbasis Soesterberg en de transformatiegebieden in Soesterberg-Noord. De nieuwe oprijlaan wordt ingeplant met vier rijen eiken of beuken om een statige entree vorm te geven en de bedrijfsgebouwen van Soesterberg Noord aan het zicht te onttrekken. Vervolgens loopt de ontsluitingsweg in een filmische beweging via de steilrand naar het lager gelegen maaiveld.

Door de verdiepte ligging is de steilrand structuurbepalend voor de inrichting. Door uit te gaan van de bestaande taluds kan de ontstane beplanting zoveel mogelijk behouden blijven. Een landschappelijke route leidt, met een flauwe helling voor auto's en fietsers, naar het lager gelegen gebied op de bodem van de afgraving. De hoogte verschillen worden getoond en benadrukt door bijvoorbeeld in het oog springende trappen te maken voor de voetgangers en speelgelegenheid voor kinderen.



Figuur 20 - De steilrand in het gebied

Op het hoger gelegen gedeelte aan de Amersfoortseweg blijven de goede bomen gehandhaafd. Hier ligt ook de dassenburcht. Onderzoek moet uitwijzen of de das hier te handhaven is. Als dat kan is een rustige leefomgeving noodzakelijk en bijvoorbeeld maatregelen om te zorgen dat de das op een veilige manier zijn foerageergebied kan bereiken. Dit kan door middel van dassengeleidingshekken. Ook voor het nest van de buizerd wordt onderzocht of dat te handhaven is met een rustige leefomgeving rond het nest.

In Sortie 16 is gekozen voor een sterke samenhang in kleur- en materiaalgebruik, maar een grote variatie in de verkaveling. Uitgangspunt is dat de woningen te gast zijn in het landschap. Gebouwen zijn als het ware geplaatst zoals een boom in het bos: in een organisch patroon. Dat betekent dat er veel variantie in de verkaveling te vinden is, waarbij rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen en eventuele

(mandelige) tuinen bijdragen aan de continuïteit van het bosachtige karakter. Woningen zijn iets opgetild, zodat het maaiveld er onderdoor loopt.

Binnen het groene casco liggen de bouwvelden. Deze zijn straks op basis van dit globale bestemmingsplan nog op verschillende manieren in te vullen tijdens de uitwerking door de ontwikkelaar/architect. Wel zijn een aantal randvoorwaarden voor deze uitwerking vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan.

Zo bestaat het plan uit vier boskamers. Dit zijn: de kamer tegen de westelijke Ontsluitingsweg aan (1), de kamer tegen Beukbergen aan (2), de kamer aan de Amersfoortseweg (3) en de bestaande kavel (4). Dit is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 21 – Nummering boskamers en ontsluitingsstructuur (Bron: Beeldkwaliteitsplan Sortie 16, Hart van de Heuvelruq)

In de eerste 3 boskamers komen de bouwvelden te liggen. Een belangrijk verschil tussen de boskamers is de maximale bouwhoogte van de toekomstige gebouwen.



Figuur 22 – Maximale bouwhoogtes gebouwen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Over het algemeen is er een afname in hoogte aanwezig van oost naar west. Boskamer 1 zal bestaan uit appartementengebouwen van maximaal zeven lagen hoog (maximaal 21 meter), zodat er zicht ontstaat op de Westelijke Ontsluitingsweg die 8 meter hoger ligt. Dit is gewenst vanuit de representatieve uitstraling van de weg, het is de entree van de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Maar het is ook goed vanwege een gevoel van sociale veiligheid op de weg.

Op deze bouwhoogtes is er invloed van de geluidscontouren van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.

Figuur 23 – Uitsnede plankaart met bouwhoogtes

In het bouwvlak voor boskavel 1 is ruimte om de woningen buiten de geluidscontouren van de Amersfoortseweg/ Provincialeweg N237 te bouwen. In het bestemmingsplan zijn deze geluidscontouren per verdiepingshoogte aangegeven met de maatregelen die op de desbetreffende verdieping nodig zijn om er te kunnen bouwen.

Gemeente Zeist
Bestemmingsplan Sortie 16
mRO b.v. / TOE / 99.461 – v12 / 17 oktober 2023

aandacht besteed worden in een 'open' verkaveling waarin de woningen te gast zijn in het landschap.

In boskamer 4 is het bouwvlak van de bestaande bebouwing heel nauwkeurig aangegeven.

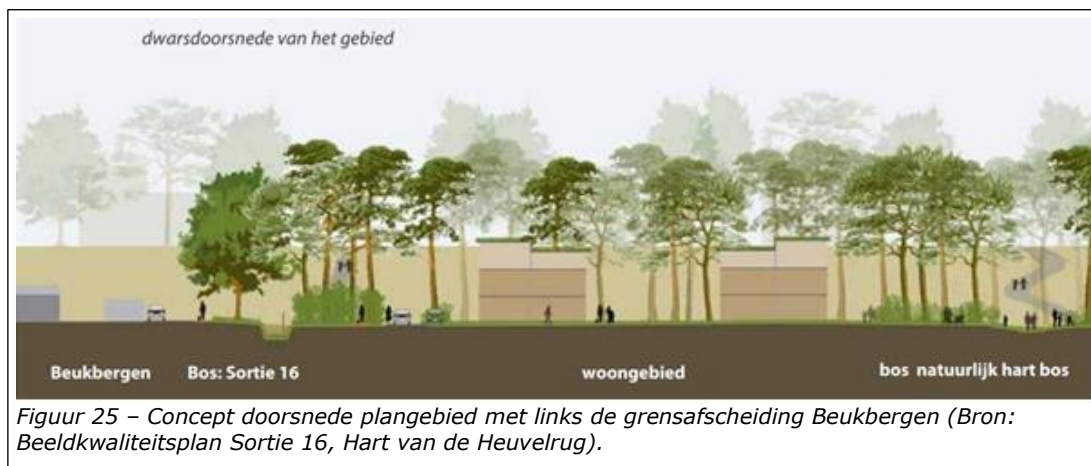


Figuur 24 – Ruimtelijk raamwerk Sortie 16 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Vanwege de privacy van de bewoners van Beukbergen is in het stedenbouwkundig concept uitgegaan van een aflopende hoogte richting Beukbergen. Aan de toekomstige oprijlaan is echter juist hoogte gewenst. Hier is voor appartementen

gekozen omdat het gebied al circa acht meter lager ligt en een gezicht aan de entree van de wijk wenselijk is.

Ook voor deze hoge appartementengebouwen aan de westelijke ontsluitingsweg is belangrijk dat de ramen, balkons, eventuele dakterrassen van appartementen niet te ver boven de boomtoppen uitkomen, zodat inkijk op Beukbergen wordt voorkomen.



4.4 ECOLOGIE

Zoals eerder vermeld behoort het onderhavige plan tot het gebiedsprogramma 'Hart van de Heuvelrug'. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. In de figuur hierna is onder andere te zien dat er rondom het plangebied verschillende ecologische verbindingen zijn.

Op grotere schaal zijn deze wandel- en vliegroutes naar de fourageergebieden cruciaal om de soorten te kunnen handhaven in het gebied. Binnen het programma Hart van de Heuvelrug wordt er daarom strikt toegezien op een goede samenhang en integraliteit van de verschillende gebiedsontwikkelingen rondom Sortie 16.



Figuur 26 – Weergave ecoducten en verschillende diersoorten

Voor Sortie 16 is het de ambitie om de landschappelijke kwaliteit leidend te laten zijn bij de uitwerking van het plan. De kwaliteiten zitten in de aanwezige flora en fauna, de schrale ondergrond, de bosranden en het open middengebiet. De doorlopende groene middenzone heeft zowel een functioneel (ecologisch) als sterk ruimtelijk karakter, wat in belangrijke mate identiteit aan de woonwijk geeft. Mens en dier komen hier samen. Daartoe zijn in het ruimtelijk raamwerk al veel huidige natuurwaarden geïntegreerd. Daarbij is het met name wenselijk om voorzieningen te treffen rond de bebouwing voor specifieke diersoorten, zoals vleermuizen (Laatvlieger en de Gewone Dwergvleermuis), de boommarter, reptielen en amfibieën (ringslang, de levendbarende hagedis, hazelworm) en eekhoorns. Binnen het ruimtelijk raamwerk is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van deze diersoorten, waaronder ook de das. De bovenstaande figuur geeft dit goed weer. Rond de dassenburcht zullen geen paden komen te liggen en er zullen vluchtroutes komen door het plangebied voor verschillende dieren. Zie ook paragraaf 5.5 van deze toelichting.

4.5 GROENSTRUCTUUR

Door de bestaande beplantingsstructuur zoveel mogelijk aan te houden ontstaat een open entreegebied, waar de formele assen vanuit de cultuurhistorie terugkomen in de plaatsing van de bebouwing. Binnen de boskamers kan lossere bebouwing gerealiseerd worden. De bebouwing van 18-21m hoog komt net boven de bestaande bomen in het gebied uit.

Het bosrijke ruimtelijk raamwerk in combinatie met de groene kamers waarin bebouwing mogelijk is, vormt een goede basis voor een grote biodiversiteit en een samenhangend ecosysteem in het gebied, waar de verschillende plekken door een robuuste groenstructuur met elkaar en met de omliggende landschapsstructuren verbonden zijn. De behoudenswaardige bomen worden in het ruimtelijk raamwerk zoveel mogelijk behouden. Nieuwe bomen, opgaand groen en struweel binnen het gebied worden met name ingezet om de biodiversiteit in soorten te vergroten.

De compensatie van te kappen bomen is een uitgangspunt van het programma 'Hart van de Heuvelrug'. Hiervoor is in 2007 een compensatieplan opgesteld met een zogenaamde bomenbalans.

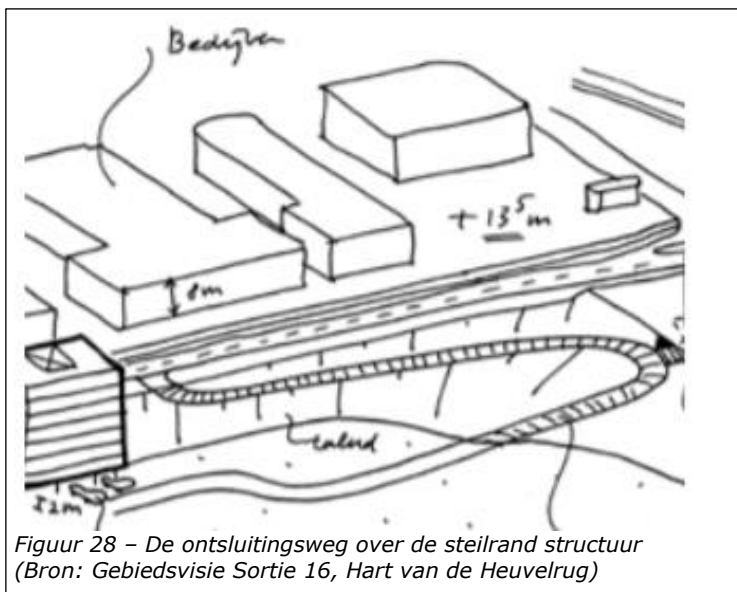
De bomenbalans wordt per project geactualiseerd. De planontwikkeling is nog in volle gang en de in de uitwerking van de diverse bouwplannen worden ook aanpassingen gedaan. Bij de verschillende gebiedsontwikkelingen wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat woningbouw en natuur samengaan. De inpassing van bijzondere natuur in de plannen is het uitgangspunt in de verdere ontwikkeling van het gebied. Dat betekent dat er minder bomen gekapt zullen worden dan oorspronkelijk gedacht. Zo werd er oorspronkelijk gedacht dat 5,5 hectare aan bomen zou worden gekapt. In de onderstaande figuur met overzicht van de laatste plannen is zichtbaar dat 2,4 hectare gekapt wordt. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant, zowel binnen het gebied als direct aangrenzend aan de plangrenzen (oude sorties). In totaal wordt er 1,9 hectare aan nieuwe bomen aangeplant. Daarmee dient er 0,5 hectare elders gecompenseerd te worden.



4.6 VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting

De Westelijke Ontsluitingsweg is de entree van alle ontwikkelingen in het gebied, waaronder Sortie 16. De statige laan met vier rijen bomen heeft een vrijliggend fietspad en een voetpad daarlangs liggen. Ter plaatse van de aansluiting op Sortie 16 loopt de ontsluitingsweg in een meanderende beweging naar het lagergelegen maaiveld. Door middel van een eenvoudige verkeerslus wordt de nieuwe buurt ontsloten. Deze loopt langs sortie 16 en langs het natuurlijk hart (middengebied). Hierdoor kan het overdekte gedeelte van het parkeren voor de appartementen aan de oostzijde half in het talud geschoven worden. Het is met een groen dak minder zichtbaar. Bezoekers parkeren langs de lus en op de parkeerplaats aan het begin van de route. De fiets volgt dezelfde route en is via het vrij liggende fietspad langs de Westelijke Ontsluitingsweg verbonden met Park Vliegbasis Soesterberg. Aan de noordzijde van het gebied wordt nog een extra fietsroute het gebied uit gerealiseerd. Aan de zuidzijde ligt een oversteek over de Amersfoorsteweg richting de zuidelijk gelegen natuurgebieden. Hier start ook de route naar de dichtstbijzijnde supermarkt in het voorzieningencentrum van Soesterberg en de basisscholen. De wandelpaden liggen los van de wegstructuur, maar volgen deze verkeerslus wel. Ze zijn op verschillende plekken door middel van trappen verbonden met het hoger gelegen gebied. De calamiteitenontsluiting loopt vanuit het plangebied richting Amersfoorsteweg, waar die aansluit op de inrit naar de zendmast. De toekomstige calamiteitenroute wordt zo vormgegeven dat per auto, fiets en te voet er geen directe toegang tot Beukbergen is.



Figuur 28 – De ontsluitingsweg over de steilrand structuur
(Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

Verkeerstoets

Om te beoordelen of de capaciteit van de westelijke ontsluitingsweg en de aansluiting op de N237 ook voldoende zijn om al het toekomstige verkeer veilig te kunnen verwerken, is een mobiliteitstoets gedaan door Royal HaskoningDHV³. Het

³ Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021.

integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Alle toekomstige verkeersintensiteiten zijn op de huidige wegprofielen goed te verwerken en passen binnen de veelal gehanteerde criteria voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Immers de onderhavige wegen hebben alle een profiel van meer dan 5,50 meter breed. Volgens de principes van Duurzaam Veilig is de aanbevolen wegbreedte voor een erftoegangsweg die in twee richtingen wordt bereden, minimaal 4,80 meter en idealiter 5,80 meter. Ten aanzien van de aansluiting van de Westelijke Ontsluitingsweg / Rademakersstraat op de N237 geldt dat dit kruispunt bij de huidige vormgeving het verwachte verkeersaanbod goed kan verwerken: de verkeerslichtenregeling komt uit op een maximum van circa 105 seconden in de spitsen. Wel dient de parallelweg, de Amersfoortsestraat in de verkeersregeling te worden opgenomen en de vormgeving van de aansluiting op de Westelijke Ontsluitingsweg daarop te worden aangepast.

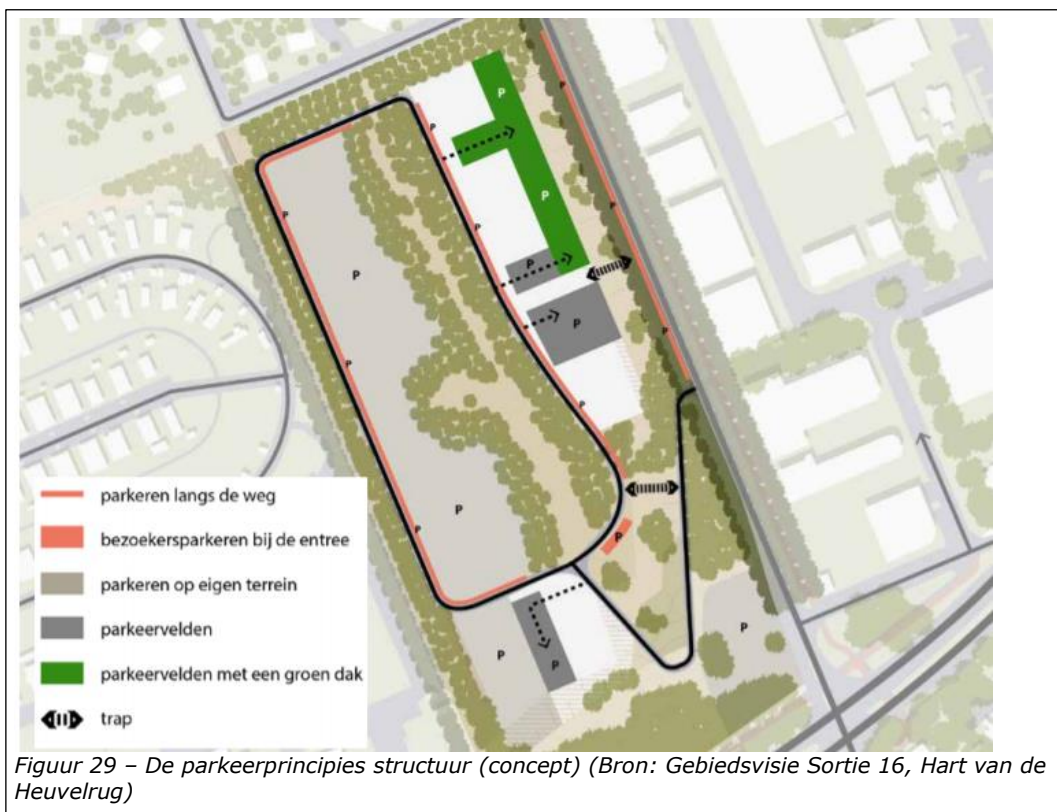
Waar nu al sprake is van een 30 km/h-zone in Soesterberg noord, ligt het voor de hand die zone met de Westelijke Ontsluitingsweg en toekomstige achterliggende wegen uit te breiden. Dit 30 km/h-verblijfsgebied zal dan zowel op de Westelijke Ontsluitingsweg als op de Amersfoortsestraat beginnen buiten de opstelruimtes vóór de verkeersregelinstallatie.

Parkeren

Het plan moet voldoen aan de Parkeernota van de gemeente Zeist. Bij de grondgebonden woningen vindt parkeren plaats op eigen terrein, parkeerplaatsen worden niet volledig meegerekend. Bezoekers van grondgebonden woningen zullen langs de openbare weg parkeren.

Voor appartementen in de sociale huur vindt het parkeren plaats op het eigen terrein, deels kan dit ook voor bezoekers.

Bij middel dure en dure appartementen wordt 1 parkeerplaats per woning in een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd, die opgenomen wordt in de natuurlijke aanwezige taluds. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Bezoekersparkeren vindt plaats op het parkeerterrein of langs de weg. Bij parkeren langs de weg is eenzijdig langsparkeren toegestaan. Om het zicht op het groen te maximaliseren liggen de parkeerplaatsen altijd aan de kant van de woningen. Waar de parkeerplaatsen grenzen aan het groen wordt dit zoveel mogelijk vrijgehouden van parkeren. Zo ook op de koppen van het natuurlijk hart. Er liggen niet meer dan 5 parkeerplekken aaneengesloten achter elkaar. Een aantal parkeervelden zullen overdekt worden. De overdekte parkeerplaatsen bestaan uit groene dakconstructies die het landschap van de steilrand door laten lopen.



4.7 VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN

In het voorliggende bestemmingsplan is het groene casco geborgd. Zo behoudt het natuurlijk hart de bestemming 'Bos'. Ook de rand die de grens vormt tussen Beukbergen en het plangebied krijgt de bestemming 'Bos' dat mede gericht is op de ontwikkeling van waardevol bos, om ervoor te zorgen dat er een goede afscherming kan ontstaan. De bosrand langs Beukbergen is robuust genoeg om een afgeschermd migratieroute voor de das te realiseren.

Het kappen van bomen is hier verboden op grond van de gemeentelijke bomenverordening. Voor andere werkzaamheden die het bos kunnen aantasten is een verbod opgenomen in het bestemmingsplan. Met een vergunning kan van die verboden worden afgeweken, maar dat mag geen blijvende afbreuk doen aan de kwaliteit van het bos.

In de regels is bovendien opgenomen dat de bestemming mede gericht is op de ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Daartoe is onder meer een nadere eisen regeling opgenomen. Vanwege de gewenste ruimtelijke en ecologische kwaliteit kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het talud waar nog geen bos aanwezig is heeft de bestemming 'Bos' met de bedoeling om hier bos te ontwikkelen met de kwaliteit zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Ook daaraan is een nadere eisen regeling gekoppeld ten behoeve van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit.

Om te zorgen voor een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat, is er goed gekeken naar de situering van de woonvelden. Zo is het woonveld in boskamer 1, op

voldoende afstand gesitueerd van het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Dit om de bestaande bedrijven niet te belemmeren en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Hier zal verder op in worden gegaan in hoofdstuk 5.2. Aan de zijde van Beukbergen ligt het bouwvlak terug van de rand zodat er wel een ontsluitingsweg langs de rand kan komen maar geen woningen. Die zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan.

Verder is er zowel met het geluid van de Provincialeweg N237 als van het bedrijf SUEZ rekening gehouden. Woningen die binnen de geluidcontouren van de weg of het bedrijf worden gebouwd zullen op de desbetreffende verdiepingen maatregelen moeten nemen in de vorm van een dove gevel. Zie hierover ook hoofdstuk 5.2 en 5.3.

De inrichting van de buitenruimte en de architectonische inrichting wordt geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Het plan moet hieraan voldoen.



Figuur 30 – Verbeelding bestemmingsplan

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de doorwerking in het plangebied.

Daarbij is van belang om het breder perspectief te schetsen voor woningbouw op deze locatie aan de drukke provinciale weg N237 en naast het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Woningbouw op de locatie Sortie 16 staat namelijk niet op zichzelf, maar maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen.

Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van Sortie 16 zal nadrukkelijk worden aangesloten bij de andere woningbouwplannen in de directe omgeving. In totaal zullen er in de kern Soesterberg meer dan 1000 woningen bijkomen.

Om die woningbouw zo goed mogelijk in te passen voorziet het beleid van de gemeente Soest er in om het bedrijventerrein Soesterberg Noord geleidelijk te transformeren naar een woon- en werklocatie. Een aantal zwaardere bedrijven is daartoe al vertrokken naar het bedrijventerrein Richelleweg in Soesterberg. Op Soesterberg Noord is het de bedoeling om lichte bedrijvigheid te behouden en te mengen met wonen. In de nabije toekomst zal de milieubelasting van het bedrijventerrein Soesterberg Noord daardoor verminderen.

In dat licht is door LBP|SIGHT een aantal milieuonderzoeken voor dit bestemmingsplan gedaan, waarin de aspecten geluid, bedrijven&milieuzonering, stikstofdepositie en luchtkwaliteit zijn onderzocht⁴. Het integrale rapport van LBP|SIGHT is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. In de relevante hoofdstukken hierna is voor de onderbouwing veelvuldig gebruik gemaakt van dit rapport.

⁴ LBP|SIGHT, kenmerk R057161af.201QD1A.tc_01_001, d.d. 28 januari 2021, Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16.

5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

5.2.1 Beleid en regelgeving

De woonwijk Sortie 16 is voorzien naast het bedrijventerrein Soesterberg Noord in de gemeente Soest. Om de milieu- en ruimtelijke aspecten van woningbouw naast een bestaand bedrijventerrein te kunnen beoordelen wordt in Nederland gewerkt met het begrip milieuzonering. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend voor de milieubelasting door bedrijven zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijfstypen bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Specifieke situaties van concrete bedrijven kunnen aanleiding geven om af te wijken van de richtafstanden voor typen van bedrijven.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt tussen het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het omgevingstype 'gemengd gebied' komen naast de woonfunctie ook andere functies voor die een zekere milieubelasting met zich meebrengen zoals het geluid van een drukke hoofdweg of spoorweg of het geluid van winkels, horeca, bedrijfjes (en het daarbij behorende verkeer) in een centrumgebied. Het geluidniveau in een rustige woonwijk ligt daardoor wat lager dan het geluidniveau in een gemengd gebied. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' gelden om die reden grotere richtafstanden tot bedrijven dan voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Zo bedraagt de richtafstand van een categorie 3.1 bedrijf 50 meter tot het gebiedstype rustige woonwijk, maar 30 meter tot het gebiedstype 'gemengd gebied'. In de tabel hierna is dat per milieucategorie en richtafstand uiteengezet.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 5 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

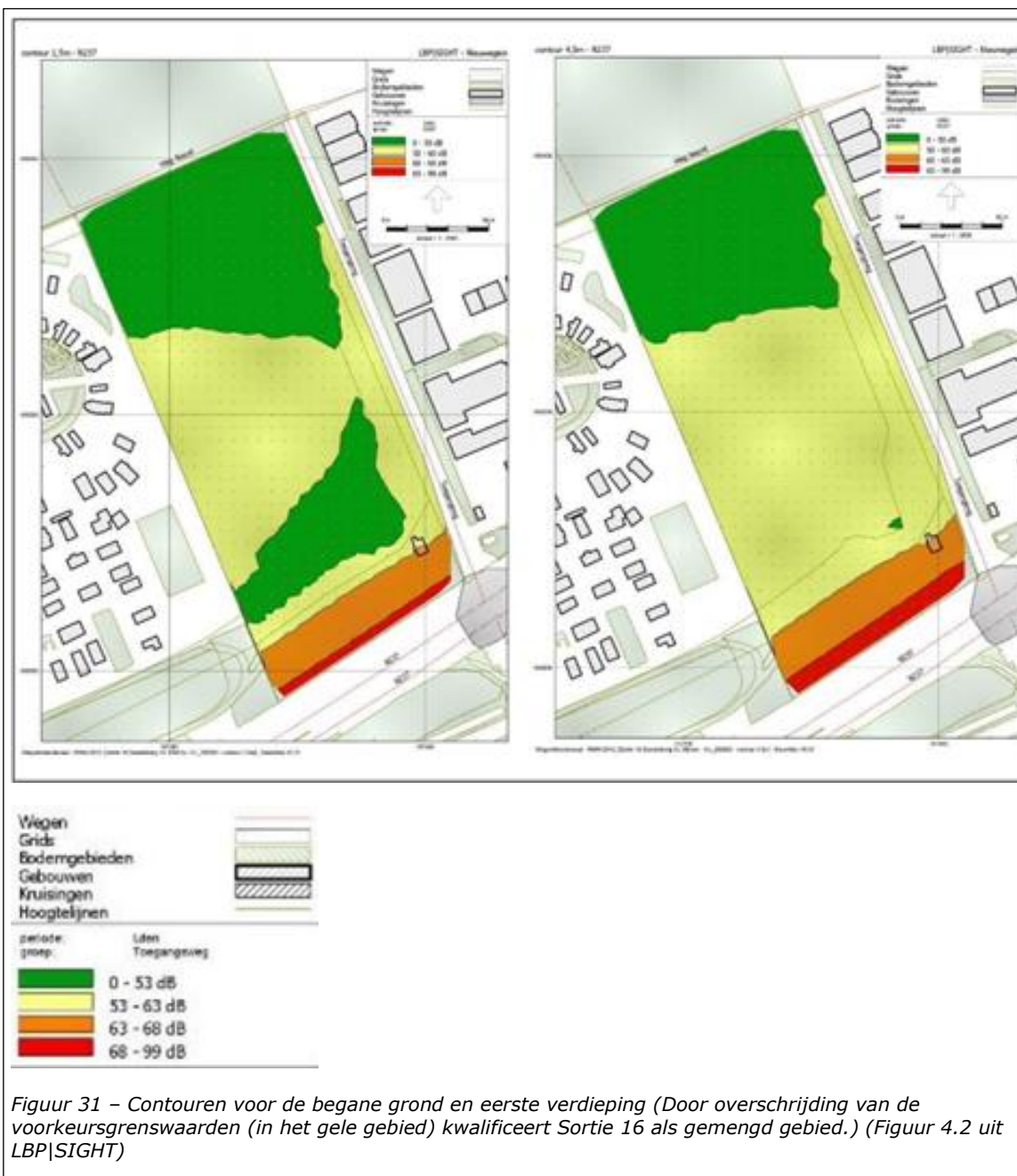
5.2.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De woningbouw op Sortie 16 is direct naast het bedrijventerrein Soesterberg Noord gesitueerd en aan de provinciale weg N237 die deel uit maakt van de hoofdinfrastructuur. Daardoor kan niet het gehele gebied worden gekwalificeerd als omgevingstype 'rustige woonwijk' volgens de VNG-uitgave.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Sortie 16 is door LBP|Sight een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin ook de geluidsaspecten vanwege industrie en wegeverkeerslawaaï in beeld zijn gebracht⁵. In die studie komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï niet wordt gehaald in het overgrote deel van het plangebied. Het geluid van de provincialeweg N237 reikt tot ver in het plangebied waardoor Sortie 16 niet als omgevingstype rustige woonwijk kwalificeert. In figuur 4.2 uit het rapport van LBP|SIGHT, zoals hierna weergegeven, is dat inzichtelijk gemaakt⁶. De voorkeursgrenswaarde wordt alleen in de groene gebieden gehaald. In het gele gebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

⁵ LBP|SIGHT-rapport "Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16" van 28 januari 2021.

⁶ In deze figuren worden de berekende geluidniveaus weergegeven zonder aftrek volgens de Wet geluidhinder die 2 dB(A) bedraagt voor de N237. In de figuren komt 50 dB overeen met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek).



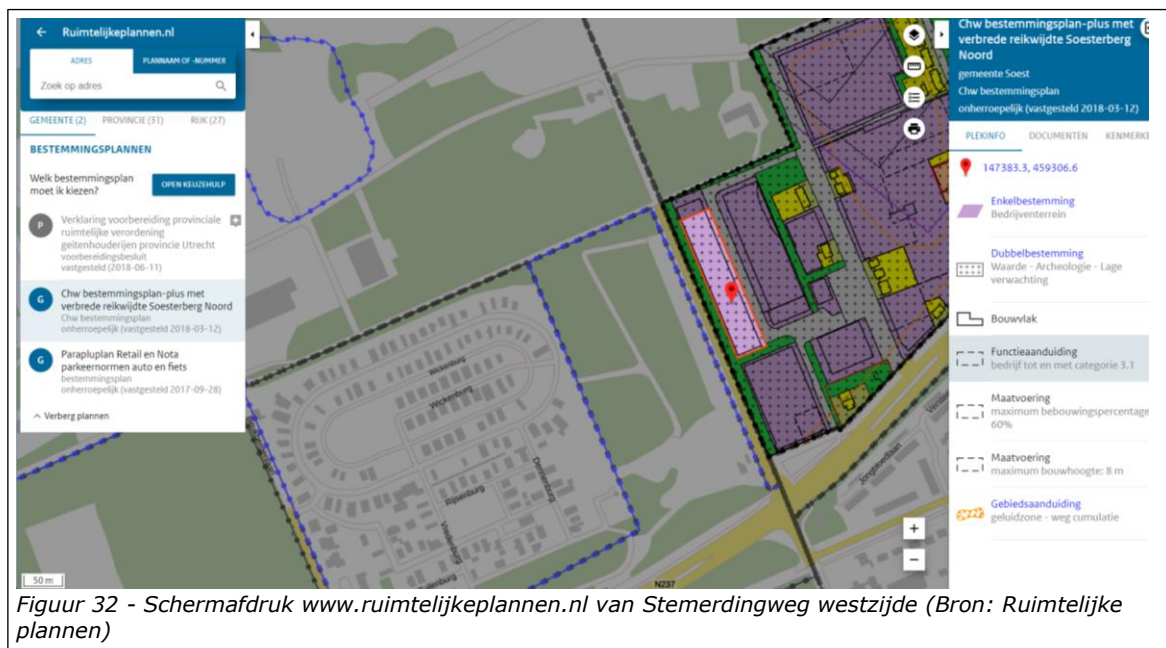
Daar komt bij dat de oostelijke rand van Sortie 16 tegen het bedrijventerrein Soesterberg Noord aan ligt en daardoor binnen het invloedsgebied van de daar gevestigde bedrijven is gesitueerd. Volgens vaste jurisprudentie ondervinden woningen langs de rand van een bedrijventerrein namelijk invloed van de daar gevestigde bedrijven⁷. Ook de zone direct grenzend aan het bedrijventerrein moet daarom worden aangemerkt als een gemengd gebied in de zin van de VNG-uitgave. In deze zone langs het bedrijventerrein kan derhalve voor de aan te houden

⁷ ABRS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1125, rechtsoverweging 3.9.

richtafstand één afstandstap minder worden aangehouden voor de aspecten geluid, geur en trillingen.

De huidige bedrijven langs de westzijde van de Stermerdingweg

Op het bedrijventerrein Soesterberg zijn er langs de westzijde van de Stermerdingweg in Soesterberg ten hoogste bedrijven in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan (zie ter illustratie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hierna).



De richtafstand van categorie 3.1 bedrijven tot woningen in een gemengd gebied bedraagt 30 meter. Dat betekent dat er langs de oostrand van Sortie 16 tenminste 30 meter afstand moet worden gehouden tussen het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' en de bestemming 'Bedrijventerrein' langs de Stermerdingweg in Soesterberg. In de figuur hierna is te zien dat ruimschoots aan die richtafstand wordt voldaan en dat het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' op circa 42 meter afstand is gesitueerd. Dat betekent dat er voldoende garanties zijn voor een goed woon- en leefklimaat op Sortie 16.



Om er zeker van te zijn dat de huidige bedrijven langs de Stermerdingweg in Soesterberg ook genoeg hebben aan deze richtafstand van 30 meter is door LBP|SIGHT onderzocht welke bedrijven er zijn gevestigd en welke geluidsbelasting daarvan mag worden verwacht. De conclusie van het onderzoek luidt dat de huidige bedrijven langs de oostrand van de Stermerdingweg niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door woningbouw op 30 meter afstand⁸. Daarvoor zijn de bedrijven beoordeeld zoals opgenomen in tabel 3.1 van het rapport van LBP|SIGHT en hierna is weergegeven.

⁸ Zie paragraaf 3.1 van het LBP|SIGHT-rapport "Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16" van 28 januari 2021.

Aanwezige bedrijven	nr.	Soort bedrijf	WM-plicht
Step Up B.V.	1	Sportschool	Gemeente type B
Magnetic Naildesign B.V.	3	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	Gemeente type B
W.C.S. Teleadvies/Stone Tech	5a	Adviesbureau	Niet Wm
Loodgietersbedrijf A. Ter Burg	5b	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	Gemeente type A
Sanitair En Tegelcentrum Soesi	7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	Niet Wm
Nook	7a	Fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	Gemeente type A
Lumage	7b	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	Niet Wm
Rovoka B.V.	9a	vorkheftrucks, elektrisch	Gemeente type A
Van Veldhuizen	9c	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	Gemeente type B
Brouwers Natuursteen	11	Natuursteenbewerkingsbedrijven: - zonder breken <= 2.000 m²	Gemeente type B
Amboina vastgoed B.V	13 - 15	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Gemeente type B
Ben'S Cabinemeubels	19	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	Gemeente type B
Tensor Contracting	21		Gemeente type B
Gideon Was En Beitsen	23	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging	Niet Wm
Hagen Interieurbouw	25	Timmerwerkfabrieken	Gemeente type B
Caravanland	27	Autoparkeerterreinen	Gemeente type B
Jonepier Mobility Masters	29	Rijscholen	Gemeente type B

Tabel 6 – Bedrijven aan de westrand Soesterberg-Noord: Stemerdingweg (onveven nrs) met Wm-plicht (Tabel 3.1 uit het rapport van LBP|SIGHT)

SUEZ Papier- en kunststofrecycling aan de oostzijde Stemerdingweg

Op het bedrijventerrein is echter ook een groothandel in papier/afvalscheidingsbedrijf voor papier gevestigd. Dat bedrijf heeft in het geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' een maatbestemming gekregen met een veel zwaardere milieucategorie en een grotere richtafstand (zie ter illustratie de schermafdruk van www.ruimtelijkeplannen.nl hierna).



Figuur 34 - Schermafdruk www.ruimtelijkeplannen.nl met een maatbestemming voor SUEZ (Bron: Ruimtelijke plannen)

Ook voor het bedrijf SUEZ Papier- en kunststofrecycling heeft LBP|SIGHT ten behoeve van de voorziene woningbouw op Sortie 16, onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op basis van de geldende milieuvergunning van het SUEZ⁹. De belangrijkste conclusie van dat onderzoek luidt dat de bedrijfsvoering van SUEZ niet wordt belemmerd wanneer er afschermdende maatregelen worden getroffen (een geluidsscherm van 7 meter hoog), en wanneer voor delen van Sortie 16 wordt voorgeschreven dat de bovenste verdiepingen van de appartementengebouwen (die boven het geluidsscherm uitsteken) met dove gevels worden uitgevoerd. Onder die voorwaarden kan op Sortie 16 ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

In paragraaf 3.2 van het rapport van LBP|SIGHT is precies in beeld gebracht op welke afstand en bij welke bouwhoogtes dove gevels zijn vereist.

Vertaling in het bestemmingsplan:

Garanties voor goed woon- en leefklimaat

Om in het bestemmingsplan te waarborgen dat er een geluidsscherm wordt gerealiseerd, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is in grote lijnen voorgeschreven dat de omgevingsvergunning voor bouwen pas kan worden verleend als vooraf een geluidsscherm is gerealiseerd dat vervolgens ook in stand wordt gehouden (zie artikel 7.5.2 van de regels van dit bestemmingsplan).

Ook voor het bouwen met dove gevels is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. In grote lijnen komt die er op neer dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de 55 dB(A)-contour van SUEZ alleen kan worden verleend als de woningen met dove gevels worden uitgevoerd aan de zijde die naar SUEZ is gericht (zie artikel 7.4.3 van de regels van dit bestemmingsplan). Zie hierover ook meer gedetailleerd paragraaf 5.3.3 van deze toelichting.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zullen het geluidsscherm en de zones waar de verplichting van een dove gevel geldt, worden aangeduid.

5.2.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 5.3.3 van deze toelichting voor een meer gedetailleerde verantwoording van woningbouw in relatie tot de bedrijfsactiviteiten van SUEZ.

Op basis van de vorenstaande regeling in het ontwerp bestemmingsplan is door LBP|Sight een specifiek onderzoek naar industrielawaai en wegverkeerslawaai uitgevoerd, op basis van de bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan en 2 daarin passende proefverkavelingen, mede ten behoeve van het Besluit hogere

⁹ Zie paragraaf 3.2 van het LBP|SIGHT-rapport "Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16" van 28 januari 2021.

waarden. Uit dat akoestische onderzoek blijkt dat dove gevels niet nodig zijn in het plangebied. Zie daarover paragraaf 5.3.4 van deze toelichting.

5.3 GELUID

5.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is de beoogde woningbouw op Sortie 16 getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid zoals vastgelegd in de Geluidsnota Zeist 2006 en de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder worden geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen¹⁰, beschermd tegen geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zones langs (spoor)wegen en gezondeerde industrieterreinen. Het bedrijventerrein Soesterberg Noord is echter geen gezondeerde industrieterrein zodat het geluid van dit bedrijventerrein (ook dat van het bedrijf SUEZ) niet behoeft te worden getoetst aan het onderdeel industrielawaai uit de Wet geluidhinder.

Dat neemt niet weg dat de gemeente Zeist eigen geluidbeleid heeft vastgesteld in de 'Geluidsnota Zeist 2006'. In deze geluidsnota worden milieumambities voor gebiedstypen vastgelegd met bijbehorende geluidwaarden. Daarbij wordt niet alleen naar het geluid van wegverkeer gekeken maar ook naar het geluid van bedrijven. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten van SUEZ wel moeten worden getoetst aan de Geluidsnota Zeist 2006. Zie daarover paragraaf 5.3.4 van deze toelichting.

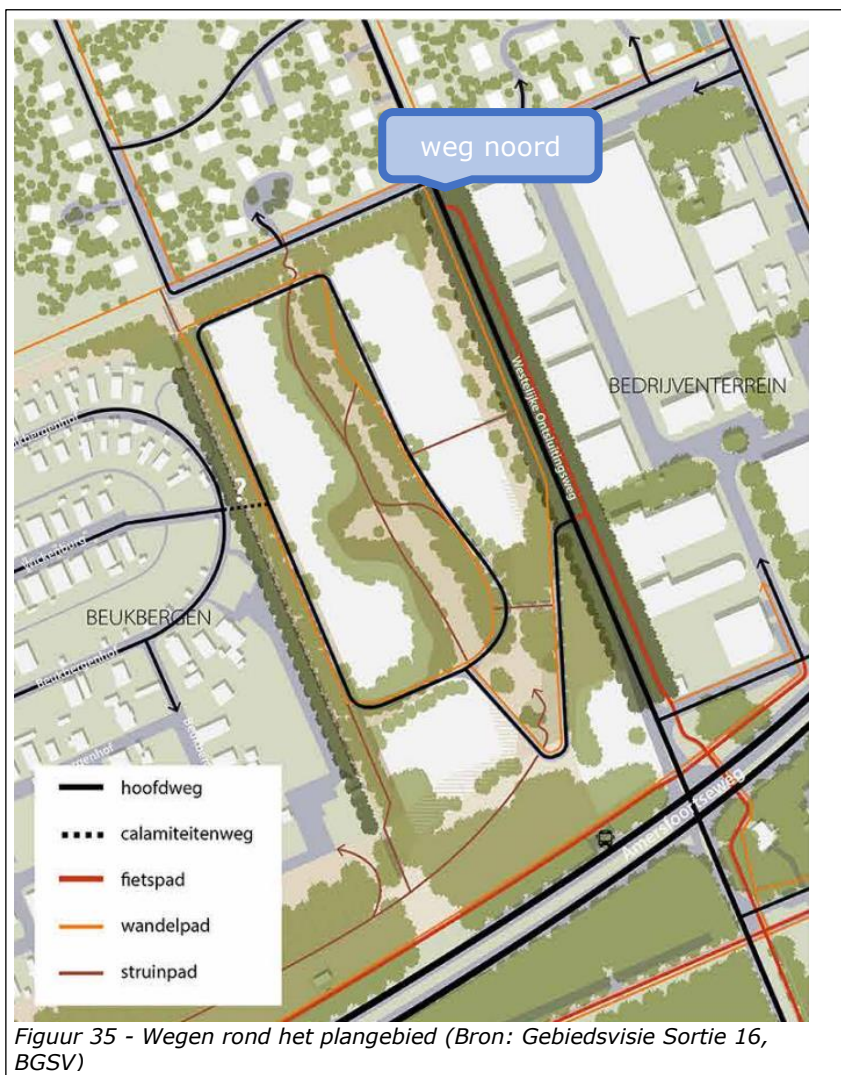
In deze paragraaf is de toetsing aan de Wet geluidhinder aan de orde en daarvoor is alleen het wegverkeerslawaaï relevant.

5.3.2 Toetsing ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan

De Wet geluidhinder

De woningbouw op Sortie 16 krijgt te maken met geluidsbelasting van wegverkeer over de Provincialeweg N237/Amersfoortseweg, de westelijke ontsluitingsweg langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de toekomstige weg noord op het terrein van de Vliegbasis Soesterberg.

¹⁰ Maar ook woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.



In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk gebied of in buitengebied.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitemstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 7 - Zonebreedtes

Dat geldt echter niet voor 30 km/u-wegen. Die zijn in de Wet geluidhinder uitgezonderd omdat de geluidsbelasting bij lage snelheden meestal niet boven de

voorkeursgrenswaarde uitkomt. Deze wegen hoeven volgens de Wet geluidhinder daarom niet in een akoestisch onderzoek te worden betrokken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter een integrale afweging worden gemaakt van alle betrokken belangen en daar moeten ook de 30 km/u-wegen bij worden betrokken. Daartoe is in het geluidbeleid van de gemeente Zeist bepaald dat drukke 30 km/u- wegen wel worden meegenomen bij het bepalen of een voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is of niet (zie paragraaf 4.5 van de Geluidsnota Zeist 2006).

De toekomstige westelijke toegangsweg langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de toekomstige weg noord op de Vliegbasis Soesterberg zullen als 30 km/u-wegen worden uitgevoerd. Dit zijn echter geen drukke wegen zoals bedoeld in de Geluidsnota. De westelijke toegangsweg en de weg noord zijn geen doorgaande verbindingen maar wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van de woongebieden op Sortie 16 en de Vliegbasis Soesterberg (waar ook nog andere ontsluitingen zijn). De drukte op deze 30 km/u-wegen is niet zodanig dat ze moeten worden meegenomen in het akoestische onderzoek¹¹. Bij de toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve alleen de Provincialeweg N237 van belang.

De Provincialeweg N273 heeft ter hoogte van Sortie 16 vier rijstroken met een geluidszone van 350 meter die nagenoeg het gehele plangebied van Sortie 16 bestrijkt. Dat betekent dat de woningbouw op Sortie 16 moet worden getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt voor nieuwbouw van woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan het College van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde.

Bij de ontheffing/besluit hogere waarden dient het College te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen (stil asfalt of een geluidscherm) niet mogelijk zijn en waarom de beoogde ontwikkeling gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegde binnenniveau (in de woning) gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden van 63 dB zijn niet toegestaan.

De Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder

De gemeente Zeist heeft eigen beleid vastgesteld voor de toepassing van deze bevoegdheid uit de Wet geluidhinder in de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Deze beleidsregels gelden derhalve alleen voor wegverkeerslawaaï. Zo geldt volgens de Beleidsregel hogere waarden van de gemeente Zeist een maximale ontheffingswaarde van 58 dB in plaats van de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Verder zijn in de Beleidsregel hogere waarden de volgende voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde:

- De maximale ontheffingswaarde wegverkeer voor binnenstedelijke situaties bedraagt in principe 58 dB (in plaats van 63 dB).

¹¹ Ook daar wordt weer een uitzondering op gemaakt in het gemeentelijke geluidbeleid. Bij het verlenen van hogere waarden en het bepalen van een geluidsluwe gevel moet volgens de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder wel rekening worden gehouden met het geluid van 30 km-wegen.

- Iedere woning heeft minimaal één geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel:
 - waarop de geluidbelasting vanwege de afzonderlijke wegen (ook de niet gezoneerde) maximaal 48 dB is en
 - waarop de geluidbelasting vanwege het industrielawaai maximaal 50 dB is.
- Per bouwlaag wordt gestreefd naar het situeren van minimaal één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel.
- Er wordt naar gestreefd de bij de woning behorende buitenruimte te situeren aan de geluidluwe gevel. Als dit niet mogelijk is, moet de geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte beperkt worden tot maximaal 53 dB vanwege de afzonderlijke wegen.
- De effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen moet in kaart worden gebracht. Bij de geluidisolatie van de gevel moet rekening gehouden worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u-wegen).
- Een woning mag maximaal twee dove gevels bezitten.
- Bij aanwezigheid van balkons/loggia's moet onder de balkons weerbestendige geluidabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels.
- De indelingseisen gelden ook voor niet gezoneerde 30 km/u-wegen.

Doorwerking naar het plan

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)¹². Op basis van dit onderzoek is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en zijn daarin de bouwvlakken voor woningbouw aangewezen. Dit is verwoord in de paragrafen 5.3.2 en 5.3.3 van deze toelichting.

Vervolgens is voor deze bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan (en 2 daarbinnen passende proefverkavelingen), een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrie- en wegverkeerslawai¹³ mede ten behoeve van het besluit hogere waarden. Dit onderzoek is verwoord in paragraaf 5.3.4 van deze toelichting.

5.3.3 Toetsing Wet geluidhinder

In paragraaf 4.3 van het rapport van LBP|SIGHT is de geluidbelasting van de N237 op het plangebied van Sortie 16 beoordeeld. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting van de N237 op een groot deel van het plangebied hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dicht bij de weg, in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 58 dB volgens het gemeentelijke geluidbeleid overschreden.

De maximale ontheffingswaarde van 58 dB:

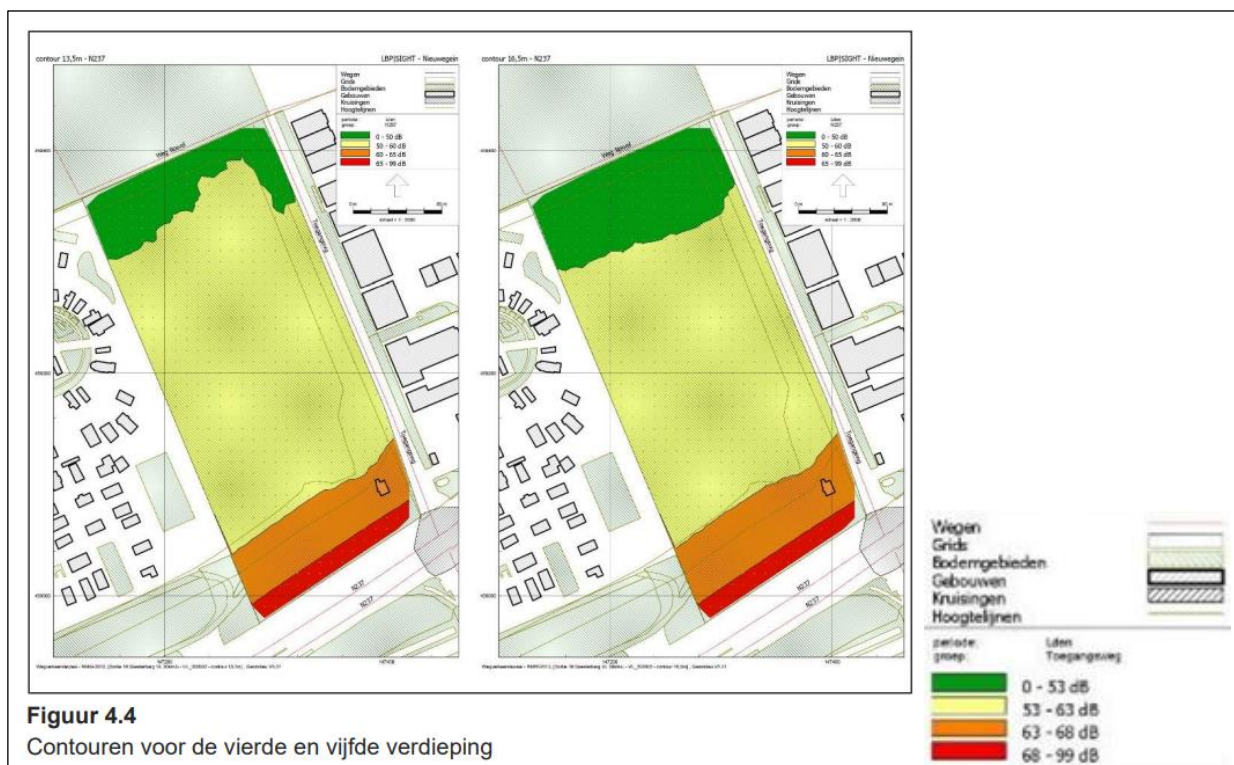
Daar het plangebied deels in een afgraving is gelegen worden de woningen op de verdiepingen van de appartementengebouwen zwaarder belast met

¹² LBP|Sight, RO- en milieuonderzoeken Bestemmingsplan Sortie 16, 28 januari 2021.

¹³ LBP|Sight, Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawai, Woonwijk Sortie in Zeist, 12 september 2022.

wegverkeerslawaai dan de woningen op de begane grond. Afhankelijk van de hoogte van het appartementengebouw zal voldoende afstand tot de Provincialeweg moeten worden gehouden of is een dove gevel nodig.

In figuur 4.4 van het rapport van LBP|SIGHT zijn de 58 dB-contour voor de vierde en vijfde verdieping in beeld gebracht. Het oranje gebied ligt binnen de 58 dB-contour. Als in het oranje gebied een appartementengebouw wordt gerealiseerd is de geluidbelasting op de vierde en vijfde verdieping hoger dan 58 dB en zullen de woningen op deze verdiepingen met een dove gevel moeten worden uitgevoerd.



Figuur 36 – Contouren voor de vierde en vijfde verdieping (Bron: LBP|SIGHT, woonwijk Sortie 16)

In de figuur hierna is per verdiepingshoogte in beeld gebracht hoe ver de 58 dB-contour van de Provincialeweg over het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' schuift. Binnen deze contour kunnen woningen op de desbetreffende verdieping alleen met een dove gevel worden uitgevoerd. Afhankelijk van de hoogte van een appartementengebouw of een grondgebonden woning en de situering binnen het oranjegebied, zullen dus wel of geen dove gevels nodig zijn.



Figuur 37 - dove gevel per verdieping

Vertaling in het bestemmingsplan

Wegverkeerslawaai: dove gevel Wet geluidhinder en gemeentelijk beleid

Om in het bestemmingsplan te borgen dat bij de bouw van de woningen wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidwaarde is in artikel 7.2.1 van de regels een verbod opgenomen om ter plaatse van de aanduidingen **'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 2 a t/m e'** op de desbetreffende verdieping een woning te bouwen zonder de gevel gericht naar de Amersfoortseweg / N237 als dove gevel uit te voeren en in stand te houden.

Vervolgens is in artikel 7.4.3 van de regels een mogelijkheid opgenomen om daarvan af te wijken als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat ook zonder dove gevel aan de verleende hogere grenswaarden kan worden voldaan.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zullen de verschillende zones waar de verplichting van een dove-gevel geldt, worden aangeduid.

Daarbij zijn de volgende waarneemhoogtes voor de geluidsbelasting gehanteerd, rekening houdend met de maximale bouwhoogtes volgens het bestemmingsplan:

Verdieping	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	1,5 m

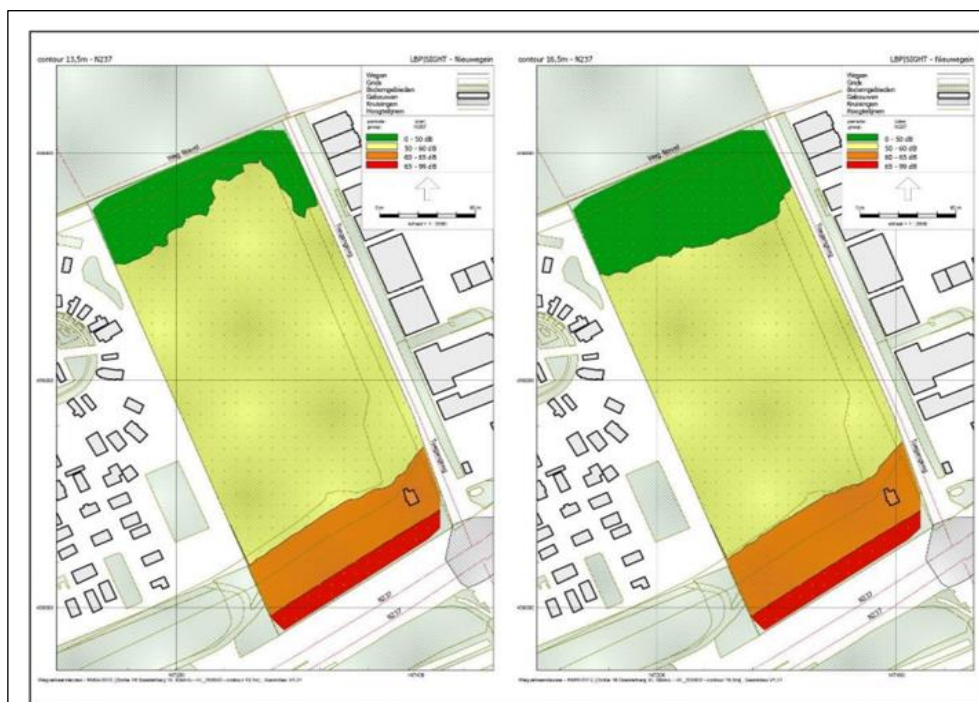
Eerste verdieping	4,5 m
Tweede verdieping	7,5 m
Derde verdieping	10,5 m
Vierde verdieping	13,5 m
Vijfde verdieping	16,5 m
Zesde verdieping	19,5 m
Zevende verdieping	22.5 m

Tabel 8 - Waarneemhoogtes

Het gebied tussen de 58 dB-contour en de 48 dB-contour:

In het gebied tussen de 58 dB-contour en de 48 dB-contour wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Ook dit gebied verschuift naarmate er hoger wordt gebouwd. In paragraaf 4.3 van het rapport van LBP|SIGHT is per verdieping in beeld gebracht waar de 58 dB- en de 48 dB-contour liggen.

Zie hierna figuur 4.4 uit het rapport van LBP|SIGHT voor bijvoorbeeld de vierde en vijfde verdieping. In het gele gebied is op de vierde en vijfde verdieping een ontheffing nodig met een hogere waarde.



Figuur 4.4

Contouren voor de vierde en vijfde verdieping

Figuur 38 - Bron: LBP|SIGHT, Woonwijk Sortie 16.

Het komt erop neer dat woningbouw in het gele gebied alleen mogelijk als daarvoor hogere waarden worden aangevraagd. In het rapport van LBP|SIGHT is gemotiveerd dat maatregelen aan de bron (stil asfalt) in verhouding te duur zijn of maatregelen om de overdracht tegen te gaan (geluidscherm langs de provinciale weg), vanuit landschap niet gewenst zijn. Voor woningbouw in het gele gebied kunnen derhalve hogere geluidwaarden worden aangevraagd.

De aanvraag hogere waarden voor toekomstige woningen binnen het gele gebied zal bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan worden aangevraagd. Het Besluit hogere waarden loopt mee met de procedure van dit bestemmingsplan.

Toepassing Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder

Ter illustratie van de wijze waarop de Beleidsregel hogere waarden wordt toegepast is de situatie in figuur 4.4 van het rapport van LBP|SIGHT beschreven. In figuur 4.4 zijn de contouren van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in beeld gebracht voor de vierde en vijfde verdieping. Als in het gele gebied een appartementengebouw met 5 verdiepingen wordt gebouwd, is in ieder geval voor de vijfde verdieping een hogere waarde nodig en is de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder van toepassing. Dat betekent in ieder geval dat elke woning op de vijfde verdieping minimaal één geluidluwe gevel heeft. Een geluidluwe gevel is een gevel:

- waarop de geluidbelasting vanwege de afzonderlijke wegen (ook de niet gezoneerde) maximaal 48 dB is en;
- waarop de geluidbelasting vanwege het Industrielawaai maximaal 50 dB(A) is.

Vertaling in het bestemmingsplan:

Wegverkeerslawaai: Geluidsluwe gevel gemeentelijk beleid

Ten behoeve van de bouw van de toekomstige woningen is een omgevingsvergunning voor bouwen nodig die aan de regels van het bestemmingsplan wordt getoetst. Om de geluidluwe gevel ook te borgen in het bestemmingsplan is in artikel 7.3 van de regels een nadere eisen regeling opgenomen. Daarin is aan het College van burgemeester en wethouders een bevoegdheid toegekend om bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen te stellen aan de situering en uitvoering van gevels en de indeling van de woning, vanwege het gemeentelijke geluidbeleid en de eis van tenminste één geluidluwe gevel per woning.

De nadere eisen regeling geldt voor het gehele plangebied.

5.3.4 Toetsing Geluidsnota Zeist 2006

In de Geluidsnota Zeist 2006 heeft de gemeente eigen beleid vastgesteld om het geluid in de leefomgeving te reguleren. De Geluidsnota vormt onder meer het toetsingskader voor het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verlenen van bouw- en milieuvergunningen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar wegverkeerslawaai en Industrielawaai.

Volgens de Geluidsnota is het (toekomstige) karakter van het gebied leidend voor de mate waarin geluid aanvaardbaar is. Daarbij worden de milieukwaliteitsprofielen van de provincie als referentiekader gebruikt voor het vaststellen van het gewenste geluidsniveau in een gebied.

In de Geluidsnota is daartoe gebiedstypen-indeling van de provincie gehanteerd op basis van de volgende criteria: ligging, (toekomstige) functie, bebouwingsdichtheid

en gebruiksintensiteit, infrastructuur en openbare ruimte. Bij deze verschillende gebiedstypen horen de volgende basiskwaliteiten en gebiedsambities wat betreft geluidbelasting.

In de tabel 'Onderdeel C' uit bijlage 4 van de Geluidsnota is bijvoorbeeld opgenomen dat voor het gebiedstype groenstedelijk een ambitieniveau van 45 dB(A) geldt en een basiskwaliteitsniveau van 45-50 dB(A). De tabel uit bijlage 4 van de Geluidsnota is hierna weergegeven.

Onderdeel C: Samenvatting thema geluid van gebiedsgerichte basiskwaliteiten en ambitie					
Basis- en ambitiekwaliteit	1	2	3	4	5
Doelstellingen geluidsbelasting stedelijk gebied	< 45 dB(A)	45-50 dB(A)	50-55 dB(A)	55-65 dB(A)	> 65 dB(A)
Centrum stedelijk (plus)					
Buiten-centrum					
Groenstedelijk					
Centrum dorps					
Bedrijvenmilieu					
Kantoren en publieksintensieve voorzieningen					
Doelstelling geluidsbelasting landelijk gebied en % oppervlakte met gewenste geluidsbelasting	< 40 dB(A) > 95%	40-45 dB(A) 80-95%	45-52 dB(A) 60-80%	52-58 dB(A) 30-60%	> 58 dB(A) < 30%
I.G 1 stedelijk uitlooph gebied					
L.G 2 hoofd functie agrarisch					
L.G 3 verweving van functies					
L.G 4 hoofd functie natuur					

Figuur 39 - Tabel uit Bijlage 4 van de Geluidsnota Zeist 2006

Vervolgens is in de Geluidsnota bepaald dat in de gevallen waarin een hoger geluidniveau nodig is ten opzichte van het gewenste niveau, de aanvaardbaarheid daarvan dient te worden beargumenteerd.

Voor Sortie 16 is een hoger geluidniveau nodig. Vanwege de ligging van Sortie 16 aan de rand van de stad in de overgangszone naar het buitengebied met als (toekomstige) hoofd functie wonen, kan sortie 16 worden gekwalificeerd als gebiedstype groenstedelijk met een ambitiekwaliteit van 45 dB(A) en een basiskwaliteit van 45-50 dB(A).

In het rapport van LBP|SIGHT is voor de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van SUEZ om die reden getoetst aan 50 dB(A).

Maar wat betreft bebouwingsdichtheid en gebruiksintensiteit, infrastructuur en openbare ruimte heeft Sortie 16 met 40 woningen per hectare een veel hogere bebouwingsdichtheid dan groenstedelijk gebied met een bebouwingsdichtheid tussen de 20 en 30 woningen per hectare. Daarmee is er straks op Sortie 16 ook

een aanmerkelijk hogere gebruiksintensiteit van infrastructuur en openbare ruimte. Daar komt bij dat Sortie 16 aan de drukke provinciale weg N237 is gesitueerd en naast het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Op basis van deze argumenten kan voor Sortie 16 een hoger geluidniveau worden aanvaard tussen de 50-55 dB(A).

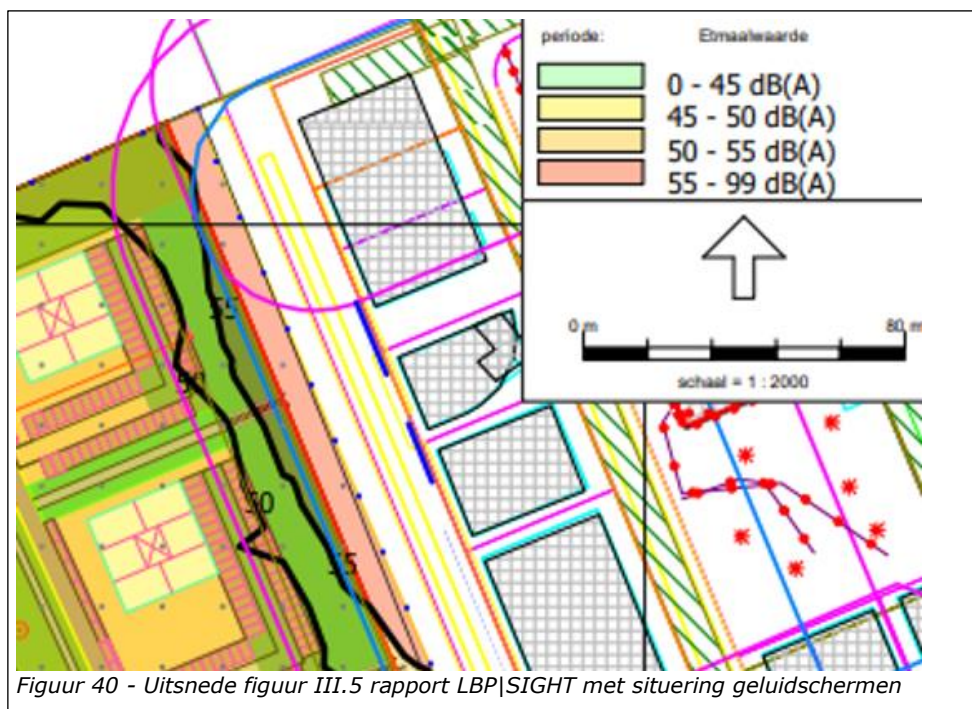
De bedrijfsactiviteiten van SUEZ in relatie tot het aanvaardbaar geluidniveau

In dat kader is de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van SUEZ op het aangrenzende bedrijventerrein getoetst: 50 dB(A) is gewenst en maximaal 55 dB(A) is nog aanvaardbaar.

Overschrijding 50 dB(A) en motivering:

In paragraaf 3.2 van het rapport van LBP|SIGHT is het geluid van de bedrijfsactiviteiten van SUEZ op basis van de vergunning van het bedrijf in kaart gebracht¹⁴. Daaruit blijkt dat de basiskwaliteit van 45-50 dB(A), zonder maatregelen, in grote delen van het plangebied niet kan worden gehaald. Alleen met een geluidscherm van 7 meter hoog kan die basiskwaliteit op de begane grond en de eerste 3 verdiepingen worden gehaald.

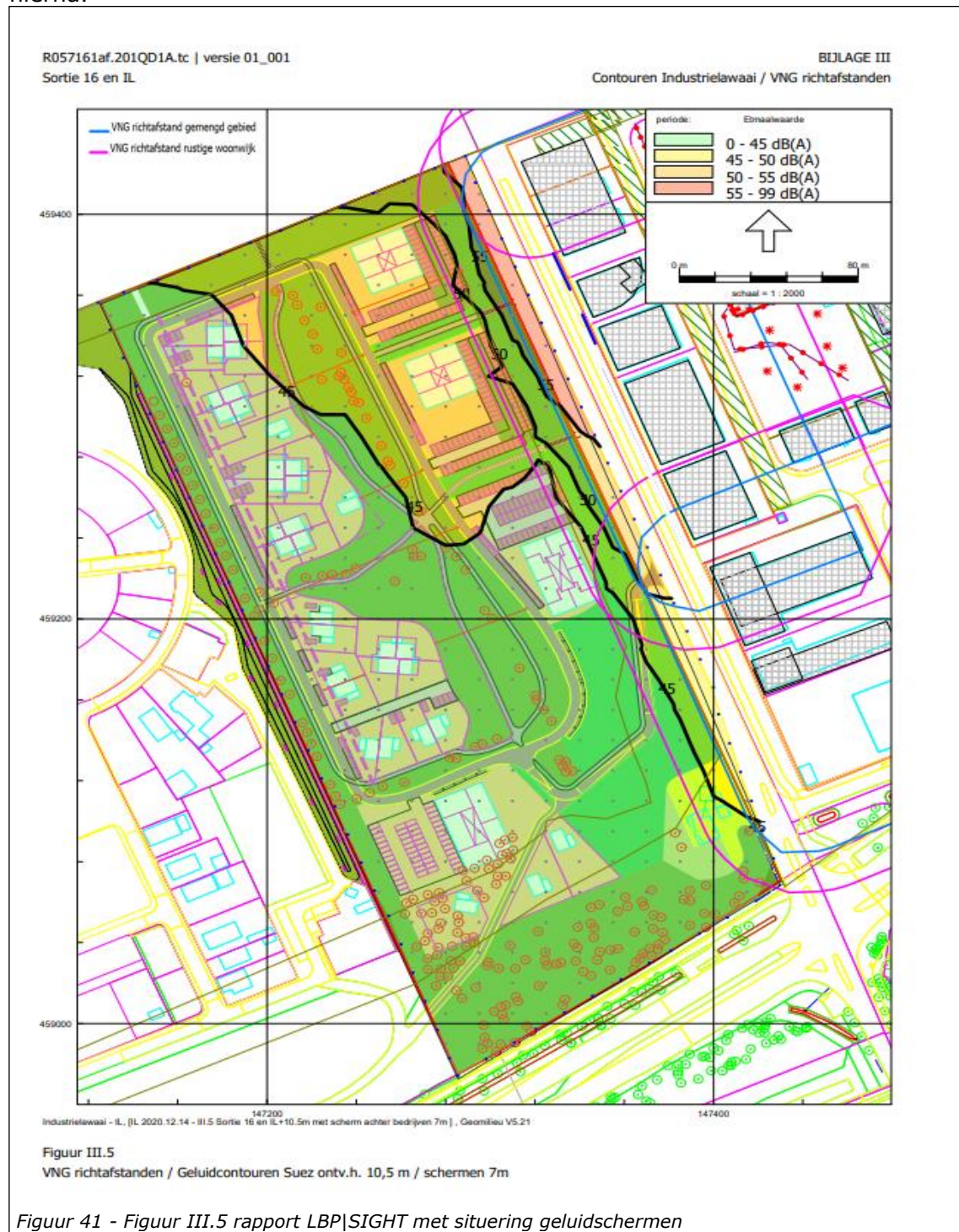
Daarvoor zijn geluidschermen nodig op 1 meter ten westen van de bedrijven langs de oostzijde van de Stemerdingweg, tussen de gebouwen van huisnummers 23 en 25 (20 m lang en 7 m hoog) en tussen huisnummer 23 en 21 (14 m lang en 7 m hoog). In de figuur hierna met een dikke blauwe streep achter de desbetreffende bedrijfsgebouwen aangegeven.



In figuur III.5 uit het rapport van LBP|SIGHT dat hierna is weergegeven, is dat gevisualiseerd. De begane grond en verdieping 1, 2 en 3 van de beoogde nieuwe

¹⁴ LBP|SIGHT, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16, 28 januari 2021.

woningen zijn buiten de 50 dB(A)-contour van SUEZ gesitueerd. Zie figuur III.5 hierna.



Daarbij is weer uitgegaan van de volgende verdiepingen en waarneemhoogtes:

Verdieping	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	1,5 m
Eerste verdieping	4,5 m
Tweede verdieping	7,5 m
Derde verdieping	10,5 m
Vierde verdieping	13,5 m
Vijfde verdieping	16,5 m
Zesde verdieping	19,5 m
Zevende verdieping	22,5 m

Tabel 9 – Waarneemhoogtes

De begane grondlagen en de eerste 3 verdiepingen worden met een geluidscherm voldoende beschermd tegen het geluid van SUEZ. Maar het geluid gaat ook over het geluidschermen heen. De beoogde nieuwe woongebouwen komen daardoor vanaf de vierde verdieping (13,5 m), vijfde (16,5 m), zesde (19,5 m) en zevende verdieping (22,5 m), binnen de 50 dB(A)-contour van SUEZ te liggen. Dat is een overschrijding van de basiskwaliteit voor groenstedelijk gebied.

Zoals hiervoor al beschreven heeft Sortie 16 echter een veel hogere bebouwingsdichtheid (40 woningen per hectare) dan groenstedelijk gebied en daarmee ook een hogere gebruiksintensiteit van infrastructuur en openbare ruimte. Daar komt bij dat er vanaf de hogere verdiepingen ook rechtstreeks zicht is op SUEZ en het bedrijventerrein. Deze aspecten tezamen rechtvaardigen vanaf de vierde verdieping een hogere geluidbelasting dan de gewenste geluidbelasting voor groenstedelijk gebied, tot maximaal 55 dB(A).

Overschrijding 55 dB(A) en dove gevels:

Zoals hiervoor al vermeld ondervinden de bovenste verdiepingen van de appartementengebouwen op Sortie 16 een hogere geluidbelasting dan de begane grond en de lagere verdiepingen. Dat komt door de verdiepte ligging in de voormalige zandafgraving ten opzichte van het bedrijventerrein Soesterberg Noord (en SUEZ). Op grotere waarneemhoogtes schuift de 50 dB(A)-contour van SUEZ steeds verder over het woongebied, maar schuift ook de 55 dB(A) contour over het woongebied. Ter illustratie is in figuur III.9 uit het rapport van LBP|SIGHT zichtbaar dat de 55 dB(A)-contour van SUEZ op een hoogte van 22,5 meter over een deel van het woongebied ligt en dat de 50 dB(A)-contour op die hoogte ver het woongebied in is geschoven.



Figuur III.9
VNG richtafstanden / Geluidcontouren Suez ontv.h. 22,5 m / schermen 7m

Figuur 42 – VNG richtafstanden en geluidscontouren

In het gebied binnen de 55 dB(A)-contour is de geluidbelasting volgens de systematiek van de Geluidsnota Zeist 2006 niet meer aanvaardbaar. Dat betekent dat appartementen binnen deze zone met een dove gevel aan de zijde van Sortie moeten worden uitgevoerd.

In de figuur hierna is per verdiepingshoogte in beeld gebracht hoe ver de 55 dB(A)-contour van SUEZ over het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' schuift. Binnen deze contour kunnen woningen op de desbetreffende verdieping alleen met een dove gevel worden uitgevoerd. Afhankelijk van de hoogte van een

appartementengebouw en de situering binnen de 55 dB(A)-contour zullen dus wel of geen dove gevels nodig zijn.



Figuur 43 - Figuur: 55 dB(A)-contour SUEZ per verdiepingshoogte waarop een dove gevel nodig is.

Vertaling in het bestemmingsplan:

Industrielawaai dove gevels gemeentelijk beleid:

Om in het bestemmingsplan ook te borgen dat de woning met dove gevel wordt uitgevoerd als er binnen de 55 dB(A)-contour van SUEZ wordt gebouwd is in artikel 7.2.1 van de regels een verbod opgenomen om ter plaatse van de aanduidingen '**specifieke bouwaanduiding – dove gevel 1 a t/m c**' op de desbetreffende verdieping een woning te bouwen zonder de gevel gericht naar het bedrijventerrein Soesterberg Noord als dove gevel uit te voeren en in stand te houden.

Vervolgens is in artikel 7.4.3 een mogelijkheid opgenomen om daarvan af te wijken als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat ook zonder dove gevel aan de verleende hogere grenswaarden kan worden voldaan.

Daarbij correspondeert de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel **1a**' met de **vierde verdieping** van een appartementengebouw (13,5 meter hoog) en 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel **1c**' met de **zesde verdieping** van het appartementengebouw (19,5 meter hoog).

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zullen de verschillende zones waar de verplichting van een dove-gevel geldt, worden aangeduid.

5.3.5 Toetsing van het vast te stellen bestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrie- en wegverkeerslawaai¹⁵, mede ten behoeve van het Besluit hogere waarden. Daarin is gekeken naar de geluidbelasting op de bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan en 2 daarbinnen passende proefverkevelingen.

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 waarden¹⁶ 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 industriellawaai komt uit het onderzoek naar voren:

- Voor de geprojecteerde woningen binnen de bouwvlakken worden geen maximale ontheffingswaarden overschreden vanwege industriellawaai. Dat betekent dat er vanwege het industriellawaai geen dove gevels nodig zijn.
- De voorkeursgrenswaarden vanwege industriellawaai van het bedrijf PréZero worden wel overschreden en dat betekent dat er hogere waarden nodig zijn

¹⁵ LBP|Sight, Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaai, Woonwijk Sortie in Zeist, 12 september 2022.

¹⁶ Hogere waarden zijn waarden die boven de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai liggen (48 dB), maar onder de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

om de woningen te kunnen realiseren. Daartoe is in het Besluit Hogere Waarden voor 60 woningen een hogere waarde vanwege industrielaawaai 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 kaartuitsneden hierna van de verbeelding ter hoogte van het bedrijf PréZero.



Conclusie:

Voor het aspect geluid is de beoogde woningbouw op Sortie 16 getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid zoals vastgelegd in de Geluidsnota Zeist 2006 en de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder. De conclusie is dat het aspect geluid niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 10 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

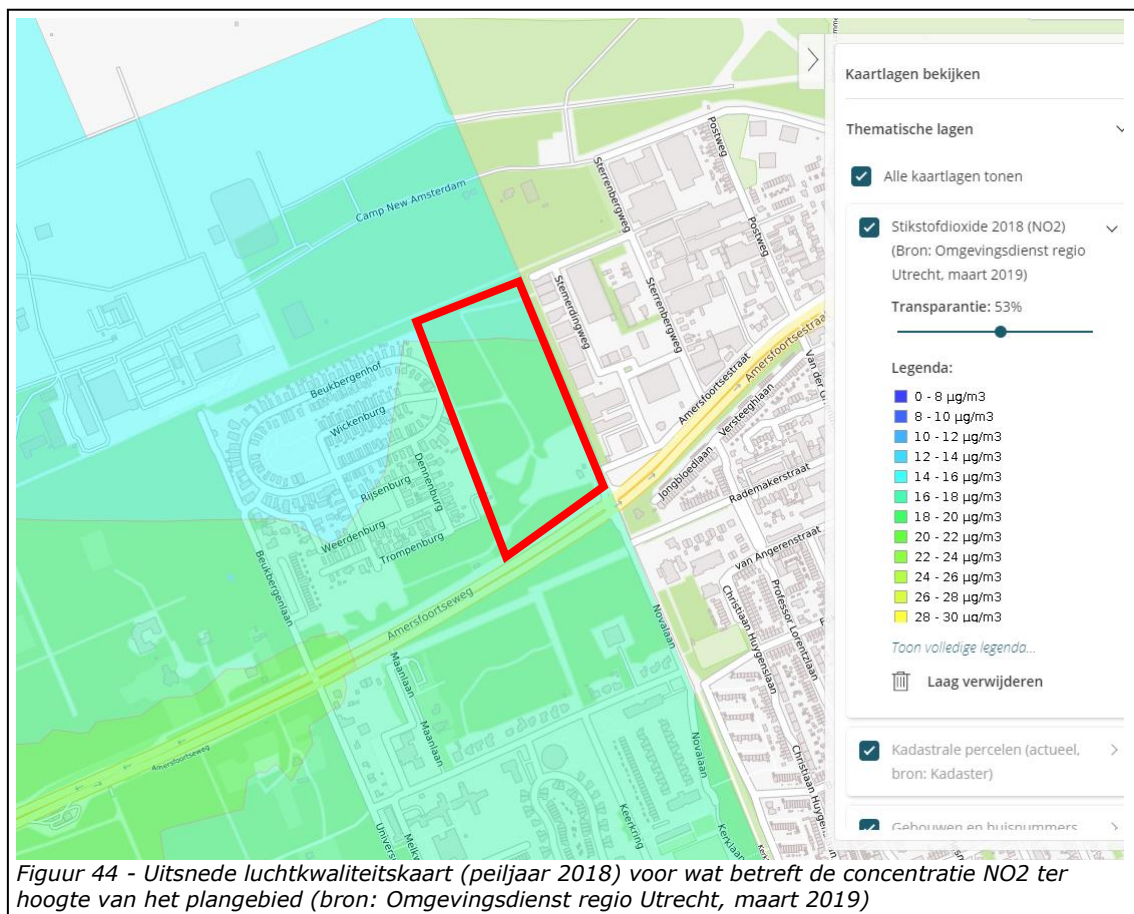
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een

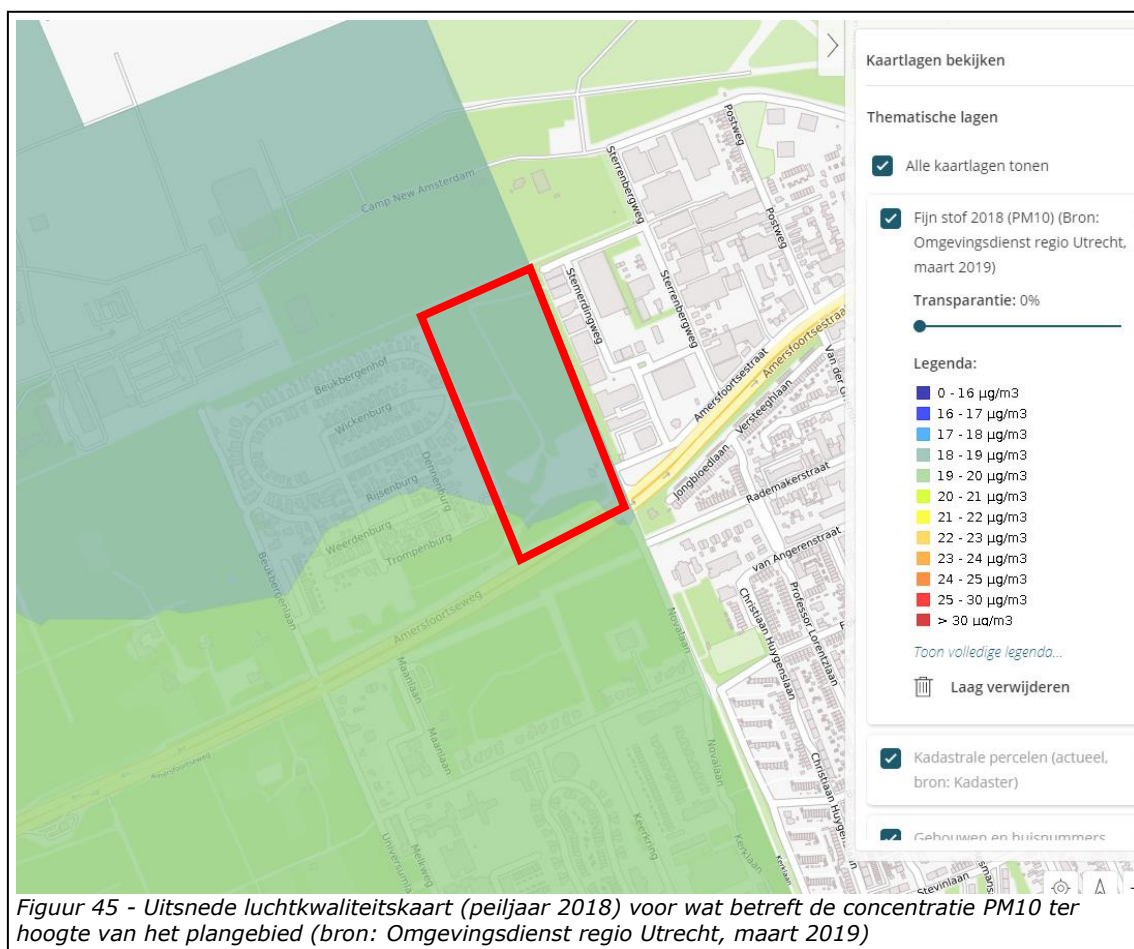
goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woonwijk met maximaal 200 woningen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 17 en 18). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.





Figuur 45 - Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie PM10 ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 overwegend tussen 18 en 20 µg/m³, met gelijk aan de N237 een hogere waarde; tussen 20 en 22 µg/m³.

Voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie overwegend tussen 19 en 20 µg/m³ en gelijk aan de N237 een achtergrondconcentratie tussen 20 en 21 µg/m³.

Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en 12,5 µg/m³, voor het jaar 2018).

Deze cijfers worden bevestigd door het onderzoek van LBP|SIGHT ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling van Sortie 16¹⁷. Uit de resultaten van het onderzoek in hoofdstuk 6 van het rapport blijkt het volgende:

- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie bedraagt in woongebied 17,8 µg/m³ voor NO₂ en 18,5 µg/m³ voor PM₁₀.

¹⁷ LBP|SIGHT-rapport "Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16" van 28 januari 2021.

- Met een maximale jaargemiddelde concentratie van 18,5 µg/m³ voor PM₁₀ wordt voor alle toetspunten ook voldaan aan de grenswaarde voor PM_{2,5} (25,0 µg/m³).
- De etmaalnorm voor fijn stof wordt bij nabijgelegen woningen maximaal zeven keer overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen per jaar.
- De beoogde planvorming draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

5.4.3 Conclusie

De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m³ PM₁₀ en 10 µg/m³ PM_{2,5}) worden deels gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

5.5 ECOLOGIE

5.5.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun

leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.5.2 Relatie met plangebied

De woningbouwontwikkeling op Sortie 16 staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een integrale gebiedsontwikkeling door de Provincie Utrecht met woningbouw op onder meer Sortie 16 en de vliegbasis Soesterberg en natuurontwikkeling op onder meer de vliegbasis in combinatie met de realisatie van een aantal ecologische verbindingen (ecoduct Beukbergen en ecoduct Sterrenberg).

De ontwikkeling van Sortie 16 is natuurinclusief. Dat houdt in dat eerst de natuurwaarden zijn onderzocht en vervolgens op basis daarvan randvoorwaarden zijn geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied.

Daartoe is in 2019 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek in het gebied Sortie 16¹⁸. De uitkomsten van dit ecologische onderzoek moeten dienen als nulmeting voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Het ecologische onderzoek geeft een compleet overzicht van welke (beschermde en bijzondere) soorten in het gebied voorkomen, wat de (globale) omvang van de (deel)populaties van deze soorten is en welke functies het gebied voor deze soorten vervult. Op basis van de uitkomsten van het ecologische onderzoek zijn randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied geformuleerd en wordt een antwoord gegeven op de vraag op welke wijze het gebied in de jaren voorafgaand aan de toekomstige ontwikkeling van het terrein het beste kan worden beheerd. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

Daarnaast is in 2020 een boominventarisatie uitgevoerd door Pius Floris Boomverzorging¹⁹. Het doel van deze inventarisatie is om inzicht te krijgen welke bomen in de groenstructuren of solitaire bomen, wel of niet duurzaam ingepast kunnen worden. Dit rapport maakt de kwaliteit van de bomen op het Sortie 16 terrein inzichtelijk (goede of beperkte toekomstverwachting). Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

¹⁸ *Natuurwaardenonderzoek, nulmeting terrein Dorrestein/Sortie 16, Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek, februari 2020.*

¹⁹ *Boominventarisatie Provincie Utrecht, Sortie 16, Pius Floris Boomverzorging, 6 maart 2020.*

Nulmeting natuurwaarden

Vaatplanten

In het gebied zijn in totaal 237 plantensoorten aangetroffen, waaronder ook enkele uitheemse soorten die in het onderzoeksgebied zijn aangeplant. In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten en geen aandachtsoorten vastgesteld. Wel komen er vijf soorten voor die op de Rode Lijst zijn opgenomen. Zie de tabel hierna.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	WNB	Rode Lijst	Aandachtsoort
Bosaardbei	<i>Fragaria vesca</i>		GE	
Grondster	<i>Illecebum verticillatum</i>		KW	
Hondsviooltje	<i>Viola canina</i>		GE	
Klein warkruid	<i>Cuscuta epithymum</i>		KW	
Kruipbrem	<i>Genista pilosa</i>		KW	

Tabel 11 - **Tabel Vastgestelde beschermde vaatplanten, aandachtsoorten en Rode Lijst-soorten:** De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting GE (gevoelig) of KW (kwetsbaar) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduidingen gevoelig en kwetsbaar verwijzen naar de mate van bedreiging.

Mossen en korstmossen

In het gebied zijn in 34 blad- en levermossen aangetroffen en 25 korstmossen. Alle waargenomen soorten zijn vrij tot zeer algemeen. Onder de vastgestelde soorten bevinden zich geen beschermde soorten en geen aandachtsoorten.

Paddenstoelen

In het gebied zijn in totaal 72 soorten paddenstoelen aangetroffen. Dit aantal moeten worden opgevat als een minimum aantal; het werkelijke aantal soorten dat in het terrein voorkomt, is vrijwel zeker groter. Om een goed inzicht te krijgen in de mycoflora van een gebied zijn meer jaren onderzoek nodig, omdat niet elke soort jaarlijks sporenlichamen vormt. Onder de aangetroffen soorten bevindt zich één aandachtsoort: het bezemkoraaltje. Deze soort is als bedreigd opgenomen op de Rode Lijst. Van de overige acht minder algemene soorten die in het terrein zijn aangetroffen, zijn ook de bleekgele vezelkop, de bleeksteelvezelkop, de dennenslijmkop en de pagemantel opgenomen op de Rode Lijst. De dennenslijmkop is in 2019 niet vastgesteld, maar is zowel in 2014 als in 2017 wel in het terrein aangetroffen.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	WNB	Rode Lijst	Aandachtsoort
Bezemkoraaltje	<i>Ramariopsis tenuiramosa</i>		BE	A
Bleekgele vezelkop	<i>Inocybe ochroalba</i>		KW	
Bleekgrijs trechtertje	<i>Omphalina griseopallida</i>			
Bleeksteelvezelkop	<i>Inocybe albovelutipes</i>		GE	
Dennenslijmkop	<i>Hygrophorus hypothejus</i>		KW	
Gewone schelpjesmolenaar	<i>Clitopilus hobsonii</i>			
Oranje mosbosgordijnzwam	<i>Cortinarius fulvescens</i>			
Pagemantel	<i>Cortinarius semisanquineus</i>		KW	

Tabel 12 - **Tabel Vastgestelde bijzondere paddenstoelen:** De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting GE (gevoelig), KW (kwetsbaar) of BE (bedreigd) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduidingen gevoelig en kwetsbaar verwijzen naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Aandachtsoort een A (aandachtsoort) of een I (icoonsoort) staat, hebben in het provinciale natuurbeleid de status van aandachtsoort.

Zoogdieren

In het gebied zijn 18 soorten zoogdieren aangetroffen. Alle waargenomen soorten, met uitzondering van de mol, zijn beschermd. Voor de meeste soorten is evenwel een vrijstelling van toepassing. Zeven van de vastgestelde soorten (franjestaat, watervleermuis, ruige en gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis) zijn beschermd conform het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn, twee soorten (eekhoorn, boomarter en das) zijn beschermd conform het beschermingsregime van nationale soorten.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	WNb	Rode Lijst	Aandachtsoort
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	v		
Gewone + Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i> + <i>Sorex coronatus</i>	v		
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	v		
Mol	<i>Talpa europaea</i>			
Franjestaart	<i>Myotis nattereri</i>	HR		I
Watervleermuis	<i>Myotis daubentonii</i>	HR		A
Ruige dwergvleermuis	<i>Pipistrellus nathusii</i>	HR		A
Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	HR		A
Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>	HR	KW	A
Laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>	HR	KW	A
Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>	HR		A
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	v		
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	N		
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	v		
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	v		
Boomarter	<i>Martes martes</i>	N	KW	
Das	<i>Meles meles</i>	N		
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	v		

Tabel 13 - **Tabel Vastgestelde zoogdieren:** De soorten waarbij in de kolom WNb de afkorting HR (Habitatrichtlijn) of N (nationale soorten) staat, zijn beschermd krachtens de Wet Natuurbescherming. Voor de soorten waarbij in de kolom WNb een v staat, is een vrijstelling van toepassing. De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduiding verwijst naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Aandachtsoort een A (aandachtsoort) of een I (icoonsoort) hebben in het provinciale natuurbeleid de status van aandachtsoort.

Gebruik door vleermuizen

Zomerverblijfplaatsen: Op het terrein Dorrestein/Sortie 16 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. In het gebied komen geen objecten voor die dienst kunnen doen als verblijfplaats voor vleermuizen die in gebouwen verblijven (met uitzondering van de woning in het zuidwesten die buiten het onderzoeksgebied ligt) en ook voor soorten die in bomen verblijven, zijn de mogelijkheden zeer beperkt, omdat er nauwelijks bomen met holten, scheuren of los hangende stukken bast aanwezig zijn. In de bosstrook langs de zuidzijde van het gebied staan wel verschillende oudere loofbomen met holten maar ook hier zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld.

Paarverblijven en zwermplaatsen: Er zijn op het terrein Dorrestein/Sortie 16 geen paarverblijven en n zwermplaatsen vastgesteld. Wel enkele zijn in de terreindelen in de omgeving van de woning in het zuidwesten enkele gewone dwergvleermuizen waargenomen die sociale geluiden lieten horen (balts). Mogelijk bevinden zich hier of in de bebouwing langs de Stermerdingweg paarverblijven van deze soort.

Winterverblijfplaatsen: Tijdens het zoeken naar bomen met holten en nesten in februari 2019 werd in de wal langs de zuidrand van het gebied een grotere put ontdekt die in potentie geschikt is als winterverblijf voor vleermuizen. Op 18 december 2019 is deze put van binnen geïnspecteerd op de aanwezigheid van overwinterende vleermuizen. Er zijn tijdens deze inspectie geen vleermuizen waargenomen. Op grond van de uitkomsten van deze inspectie kan echter niet met volledige zekerheid worden uitgesloten dat de put dienst doet als winterverblijf. De reden hiervoor is de zeer zachte winter. Uit herhaalde controles van winterverblijven van vleermuizen is gebleken dat in (zeer) zachte winters sommige winterverblijven in het geheel niet worden gebruikt en dat in andere verblijven de aantallen overwinterende vleermuizen substantieel lager zijn dan in jaren met een normale of een koude winter. Een reden waarom de put in de huidige situatie inderdaad geen functie vervult als winterverblijf, is dat de put aan de bovenzijde niet is afgedekt. Hierdoor zou het microklimaat in de put weleens te instabiel kunnen zijn om als winterverblijf te kunnen fungeren. Met het aanbrengen van een goede afsluiting zou de put optimaal geschikt gemaakt kunnen worden als winterverblijf.

Jachtgebied: Op het terrein Dorrestein/Sortie 16 zijn tijdens alle bezoeken jagende ruige en gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen. Jagende rosse vleermuizen en de gewone grootoorvleermuizen jagen veel onregelmatiger in het gebied. Van franjestaart en watervleermuis zijn alleen langsvliegende dieren vastgesteld. Jagende vleermuizen zijn vooral vastgesteld langs de randen van de brede open strook en andere open plekken. Vaste jachtgebieden waar gedurende langere tijd meer exemplaren van een soort jagen, zijn niet vastgesteld.

Vliegroutes: De brede open strook die het terrein Dorrestein/Sortie 16 in noord-zuid richting in tweeën deelt, wordt door laatvliegers gebruikt als vliegroute. Deze vliegroute is voor het eerst vastgesteld in 2013 en was ook in 2019 nog in gebruik. Tijdens het avondbezoek in juni zijn 43 passerende laatvliegers geteld. Buiten de kraamtijd lijkt de vliegroute door minder individuen te worden gebruikt; tijdens het avondbezoek in werden nog maar 16 laatvliegers geteld. De vliegroute vormt voor deze soort vermoedelijk een belangrijke verbindende schakel tussen de kraamkolonie(s) in Soesterberg en de jachtgebieden op de Vliegbasis Soesterberg. De Westelijke Ontsluiting heeft als vliegroute voor laatvliegers weinig betekenis, waarschijnlijk omdat hier veel minder beschutting aanwezig is. De vliegroute van laatvliegers blijkt inmiddels ook te worden gebruikt door gewone dwergvleermuizen. In juni werden 22 individuen geteld en in september 19. De vliegroute over het terrein Dorrestein is voor deze soort mogelijk belangrijker geworden, nu de vliegroute over de vliegbasis in het verlengde van de Batenburgweg en over de zuidelijke rolbaan door het verwijderen van de beschuttende en geleidende beplanting is aangetast en mogelijk zelfs ongeschikt is geworden.

Gebruik van het gebied door eekhoorn: In de grove dennenpercelen in de groeve zijn vier clusters met nesten van eekhoorns gevonden. Op basis van de veldgegevens mag worden aangenomen dat in het gebied drie tot vijf eekhoorns leven. Op grond van de waarnemingen kan worden geconcludeerd dat de eekhoorns zich concentreren langs de westkant van het gebied, mogelijk omdat ze voedsel halen in het woonwagencentrum.

Gebruik van het gebied door boomarter: Uit de verzamelde veldgegevens in de periode 2014-2018 kan worden opgemaakt dat in het plangebied nu en dan

boommarters jagen. Er zijn geen waarnemingen verricht of sporen gevonden, zoals latrines onder aan de stam of in een takvork van een holle boom, die wijzen op de aanwezigheid van voortplantingslocaties of rustplaatsen. Behalve in de bosstrook langs de zuidrand van het plangebied komen in het plangebied geen bomen met grotere holten voor die geschikt zijn als voortplantingslocatie of als rustplaats. Tijdens het onderzoek in 2019 zijn ook hier geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een verblijfplaats van boommarters. Afgezien van de vondst van een keutel in mei, die vermoedelijk afkomstig was van een boommarter, zijn er in 2019 in het geheel geen aanwijzingen gevonden dat boommarters het terrein gebruiken.

Gebruik van het gebied door das: Al vanaf 2012 worden er op het terrein Dorrestein/Sortie 16 recent gebruikte (bij)burchten van dassen aangetroffen. In 2012 is in de noordelijke wal van de groeve ten westen van de brede, noord-zuid verlopende open strook een bijburcht van een das aangetroffen. In 2014 is zo'n vijftig meter oostelijker ook een bijburcht van een das aangetroffen. Tijdens een veldbezoek in februari 2019 is in de wal aan de zuidzijde van het plangebied een belopen burcht van de das gevonden. Het gebruik van deze burcht is tijdens het veldonderzoek regelmatig gecontroleerd en begin september is bij de burcht een camera geplaatst. Het veldonderzoek en de camerabeelden hebben uitgewezen dat de burcht het gehele jaar door één of meer dassen is gebruikt. Alleen in juli waren er tijdelijk geen dassen op de burcht aanwezig. Voorst is uit nauwkeurige bestudering van de dieren op de camerabeelden gebleken dat de burcht wordt gebruikt door vijf verschillende dassen: een volwassen mannetje, een volwassen vrouwtje dat in 2019 heeft gezoogd, een derde volwassen das waarvan het geslacht niet kon worden bepaald, een jonge das geboren in 2019 en een jonge das die in 2019, mogelijk in 2018 is geboren.

Tijdens het veldonderzoek in 2019 zijn in het terrein alle sporen van opgenomen. Het gaat hierbij om snuitputjes, mestputjes en prenten. Wroetplekken zijn niet op kaart weergegeven omdat die door het gehele terrein heen zijn aangetroffen. Uit het kaartbeeld (figuur 46) blijkt dat de waarnemingen van deze sporen van dassen zich concentreren langs de centrale open strook. Het kan zijn dat het beeld enigszins vertekend is, omdat sporen van dassen op en langs de randen van deze strook het makkelijkst te vinden zijn, makkelijker in ieder geval dan in de bospercelen. Anderzijds is de concentratie van sporen langs deze strook goed te verklaren. De open strook vormt binnen het gebied namelijk het meest geschikte foerageergebied en bovendien wordt deze strook gebruikt als route naar de graslanden van de vliegbasis, zoals blijkt uit de aanwezigheid van twee veelbelopen wissels bij het hek langs de vliegbasis.

Op grond van de waarnemingen kan worden geconcludeerd dat het plangebied door dassen wordt gebruikt als foerageergebied. In combinatie met de aanwezigheid van een bewoonde burcht gaat het hierbij om een essentieel foerageergebied. De centrale strook vervult behalve een functie als foerageergebied ook een functie als migratieroute tijdens de (dagelijkse) foerageertochten van de dassen van de burcht aan de zuidzijde van het terrein.

Vogels: Op het terrein Dorrestein/Sortie 16 komen 36 soorten broedvogels voor. Alle vogels zijn beschermd conform het regime van de Vogelrichtlijn. Van drie soorten zijn de nesten jaarrond beschermd (buizerd, sperwer en ransuil). Deze soorten zijn in het licht van de geplande ontwikkelingen het meest van belang. De

sperwer broedt in ieder geval al sinds 2009 in het gebied en heeft dat ook in 2019 gedaan. De nestlocatie van buizerd bevindt zich in de uiterste zuidwesthoek. Ondanks gericht zoeken is de nestlocatie van de ransuil ook in 2019 niet gevonden (van den Bijtel 2019). De soort heeft echter ook in 2019 weer in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gebroed: in het bos pal ten noorden van het plangebied zijn in juni drie bedelende jongen gehoord.

Reptielen en zoogdieren: In het plangebied komen drie soorten reptielen voor: hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang (tabel 14). Alle drie soorten zijn beschermd conform het beschermingsregime van nationale soorten.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	WNB	Rode Lijst	Aandachtsoort
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>	N		
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>	N	GE	
Ringslang	<i>Natrix natrix</i>	N	KW	I

Tabel 14 – Reptielen en zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek in 2019 zijn in totaal negen hazelwormen aangetroffen. Op één na ging het in alle gevallen om individuen die onder de uitgelegde plaatjes lagen te rusten. De dichtheid aan hazelwormen in het gebied is relatief hoog. Immers in 2015 zijn in het kader van de aanleg van de Westelijke Ontsluiting in het bos ten oosten van de centrale open strook al 62 hazelwormen gevangen en verplaatst naar geschikte habitats op de vliegbasis. Het is zeer waarschijnlijk dat in het bos ten westen van de centrale open strook vergelijkbare aantallen hazelwormen aanwezig zijn. Bij het vangen van hazelwormen in 2015 is ook een levendbarende hagedis aangetroffen. In 2019 zijn door gericht zoeken nog twee individuen waargenomen. Dit duidt erop dat in het terrein een kleine deelpopulatie van deze soort aanwezig is. Bij een van de vochtige plekken langs de westrand van de centrale open strook is in augustus een rustende/zonnende vrouwtje ringslang aangetroffen. Het betrof vermoedelijk een zwervend dier. Het is gelet op de aanwezige habitat en het ontbreken van een redelijke populatie prooidieren (amfibieën) niet aannemelijk dat in het terrein een deelpopulatie aanwezig is.

Ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor volgende soorten:

Op het terrein Dorrestein/Sortie 16 komen zestien beschermde soorten voor (exclusief vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn). Voor tien van deze soorten zal een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming moeten worden aangevraagd, omdat de geplande ontwikkelingen zullen leiden tot aantasting van vaste rustplaatsen en/of voortplantingsplaatsen dan wel zullen leiden tot aantasting van de functionaliteit van vaste rustplaatsen en/of voortplantingsplaatsen, binnen en buiten het plangebied.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	WNb	Rode Lijst	Aandachtsoort
Gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus	HR		A
Laatvlieger	Eptesicus serotinus	HR	KW	A
Eekhoorn	Sciurus vulgaris	N		
Das	Meles meles	N		
Buizerd	Buteo buteo	VR		
Sperwer	Accipiter nisus	VR		
Hazelworm	Anguis fragilis	N		
Levendbarende hagedis	Zootoca vivipara	N	GE	
Ringslang	Natrix natrix	N	KW	I
Kommavlinder	Hesperia comma	BE	I	N

Tabel 15 - Tabel Beschermde soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd.

Ten behoeve van de aanvraag van een ontheffing verdient het aanbeveling om zodra het stedenbouwkundig plan gereed is, een mitigatieplan op te stellen. In dit plan dienen, naast de te treffen mitigerende maatregelen per soort, ook alle inrichtings- en beheermaatregelen die in het kader van het beperken van nadelige effecten van de geplande ontwikkelingen op (beschermde) soorten en ter behoud van de natuurwaarden van het plangebied tot in detail te worden besproken.

Randvoorwaarden voor herontwikkeling:

Ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein zijn de volgende randvoorwaarden voor de inrichting van het terrein opgesteld:

- Rond de burcht van de das dient een gebied met een straal van minimaal vijftig meter te worden vrijgehouden van bebouwing en de aanleg van wegen en paden.
- In het hart van het gebied wordt een zone met een breedte van veertig tot vijftig meter vrijgehouden van bebouwing en, behoudens een zo klein mogelijk gebiedsdeel in het zuiden, ook van de aanleg van wegen en paden. De bestaande centrale open strook vormt de as van deze zone (vleermuizen, das, buizerd, reptielen).
- Op de wegen in het gebied wordt een maximum snelheid van dertig kilometer ingesteld. Idealiter wordt dit ondersteund door de profilering en vormgeving van de wegen en wel op een zodanige wijze dat (veel) harder rijden dan dertig kilometer niet mogelijk is (das, reptielen).
- Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het aanbrengen van verlichting en voor de verlichting die wordt aangebracht worden armaturen gebruikt waarmee de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Ook kan gedacht worden aan het gebruik van lampen waar vleermuizen en nachttactieve insecten weinig tot geen hinder van ondervinden.
- Op de vliegroutes van vleermuizen wordt geen verlichting aangebracht. Er worden aan de nieuwbouw geen verstralers of andere felle lampen aangebracht die zijn gericht op de omgeving. Een en ander dient bindend te worden vastgelegd in een overeenkomst met de toekomstige bewoners/kopers. Aan deze overeenkomst dient een boete- en kettingbeding te zijn verbonden.
- Aan weerszijden van de bestaande centrale open strook wordt zoveel bos behouden, dat de strook voldoende beschut is (vleermuizen).
- Op de overgangen van het bos naar de open ruimte worden geleidelijke bosranden ontwikkeld met bloemrijke zomen en mantels (vleermuizen, vogels, insecten).
- De kwaliteit van het bestaande bos wordt verbeterd door het bos te dunnen, kleine open plekken te creëren en de ontwikkeling van de kruid- en struiklaag te stimuleren (vleermuizen, das, hazelworm).

- In het bos worden een aantal horsten niet-gedund bos behouden (eekhoorn).
- De ruigte op het westelijke talud van de Westelijke Ontsluiting wordt behouden en als zodanig beheerd (vleermuizen, vogels, insecten).
- De natte plek langs de westzijde van de centrale open strook wordt behouden en vergroot. Hier kan tevens een poel (met een kunstmatige bodem) worden gerealiseerd.
- De heiderelicten in het terrein worden behouden en indien mogelijk vergroot (reptielen). De put aan de zuidzijde van het terrein wordt geschikt(er) gemaakt als winterverblijf voor vleermuizen door de bovenzijde dicht te maken, waardoor in de put een stabiel microklimaat ontstaat.



Figuur 46 – Ecologische situatie in relatie tot het plangebied

Activiteitenplan ten behoeve van ontheffingsaanvraag

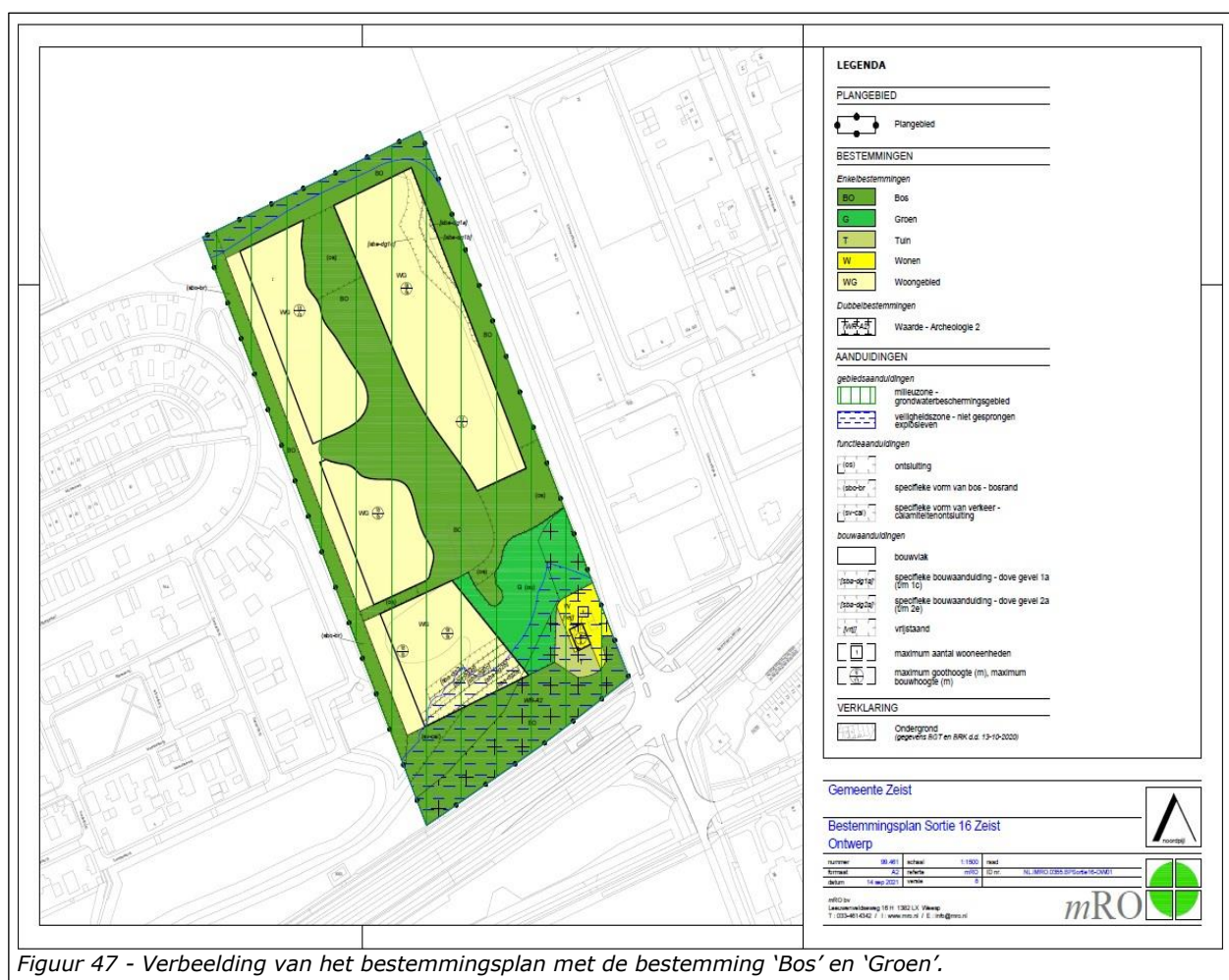
Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is een Activiteitenplan opgesteld door EcoGroen²⁰. In het Activiteitenplan zijn maatregelen opgenomen die bij de inrichting van het plan moeten worden genomen (hoofdstuk 1.3 van het Activiteitenplan) en maatregelen die bij de uitvoering en beheer

²⁰ Activiteitenplan Woonwijk Sortie 16, Soesterberg, EcoGroen, 18 oktober 2021.

moeten worden genomen (hoofdstuk 7 van het Activiteitenplan). Die laatste maatregelen worden geregeld via de ontheffing en het Activiteitenplan. De maatregelen voor inrichting van het plan zijn geborgd via het bestemmingsplan in combinatie met het BKP.

Vertaling in het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn deze natuurwaarden vertaald in de bestemming 'Bos' die zorgt voor een groene omlijsting van het plangebied, waar het behoud en de ontwikkeling van het bos met natuurwaarden voorop staat. Daarnaast is de bestemming 'Groen' met 'landschaps- en natuurwaarden' gebruikt voor de groene entree van het woongebied waar in huidige situatie geen bomen aanwezig zijn en ook geen ontwikkeling van bos is beoogd.



Figuur 47 - Verbeelding van het bestemmingsplan met de bestemming 'Bos' en 'Groen'.

Het bos geniet bescherming door een verbod om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten die het bos kunnen aantasten. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als daardoor geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van het bos.

De dassenburcht is niet op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid om niet te veel aandacht te genereren. De bescherming is geregeld door in de

bestemmingsomschrijving expliciet te melden dat het bos bestemd is voor een afgeschermd verblijfsgebied voor de das en een afgeschermd migratieroute. Verder is in het bestemmingsplan geregeld dat in het Bos geen gebouwen zijn toegestaan, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals dassentunnels, houtwallen, insectenhôtels, bewegwijzering en constructies nodig om betreding door mensen en honden te weren (hekwerken) of om dieren te geleiden (amfibie- en reptielroosters). Bovendien is een nadere eisen regeling opgenomen met het oog op de ecologische waarden. Het College van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bewegwijzering/constructies en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde vanwege de ruimtelijke en ecologische kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Op die manier kan ook het terughoudend omspringen met verlichting worden geregeld. Op het talud is de ontwikkeling van bos beoogd waarbinnen wel trappen en een glijbaan zijn toegestaan om het hoogteverschil te overwinnen en bij de ontwikkeling en inrichting ook in te spelen op dat hoogte verschil.

De contramal van de groene omlijsting zijn de woongebieden die aan de zijanten mogelijk zijn gemaakt in de minder waardevolle delen van het huidige bos. De woongebieden krijgen een groene omlijsting met een voldoende brede bosstrook op de grens met het woonwagencentrum Beukbergen.

Bomeninventarisatie

Ten behoeve van het stedenbouwkundige plan en dit bestemmingsplan is verder nog een boominventarisatie uitgevoerd door Pius Floris Boomverzorging²¹. In deze boominventarisatie is de kwaliteit van de bomen in het plangebied in beeld gebracht. Op basis van de kwaliteit van de bomen is het terrein van Sortie 16 onderverdeeld in 3 klassen (figuur 5 uit de boominventarisatie van Pius Floris):

1. Zeer hoogwaardig: bomen van goede kwaliteit (bouwen niet gewenst).
2. Stroken met behoudenswaardige bomen (alleen bouwen wanneer noodzakelijk).
3. Bos van matige kwaliteit (wenselijke locatie voor bouw).

²¹ Pius Floris, Boominventarisatie, Provincie Utrecht Sortie 16, 6 maart 2020.



Figuur 5 Onderverdeling groenstructuren

Figuur 48 – Onderverdeling groenstructuren

Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is daar zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De bomen langs de Amersfoortseweg hebben de bestemming 'Bos' gekregen, net als de bomen langs de brandgang (in het natuurlijke hart) en de bomen langs beukbergen. De bouwvelden zijn met name voorzien in de gebieden waar het bos een matige kwaliteit heeft. Alleen in de zuidwesthoek van het plangebied zullen behoudenswaardige bomen moeten wijken voor woningbouw. In dat gebied zal wel als uitgangspunt worden gehanteerd dat het inpassen van behoudenswaardige bomen zorgt voor extra kwaliteit van het woongebied.

Stikstofdepositie

Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van (bouw)werkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de projectlocatie). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor maximaal 200 woningen is echter zo beperkt dat op een afstand van ca. 10 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Deze verwachting wordt bevestigd door de AERIUS-berekening van LBP|SIGHT in hoofdstuk 7 van hun rapport²². Het integrale rapport is als bijlage opgenomen achter deze toelichting.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de bijdrage van zowel de bouwphase als de gebruiksfase van het plan Sortie 16 aan de stikstofdepositie op geen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er geldt daarom voor de beoogde situatie vanuit de Wnb geen nadere onderzoeksplicht of bezwaar tegen het bestemmingsplan voor Sortie 16.

In de Aeriusberekening is per abuis nog geen rekening gehouden met de aanlegfase. Volgens het regressiemodel van LBP-Sight (stikstofgegevens van een groot aantal bouwprojecten vertaald naar stikstofemissie per m² BVO) gaat het bij 250 woningen á gemiddeld 150 m² over 37.500 m² BVO en totaal 322,2 kg NOX per jaar. Dit is in Aerijs ingevuld naast de al ingevoerde vrachtwagens en dat levert nog steeds geen significante depositie op (< 0,00 mol/ha/j).



Figuur 49 - Uitsnede rapport LBP|SIGHT met situering t.o.v. Natura 2000.

²² LBP|SIGHT-rapport "Woonwijk Sortie 16 te Zeist, RO- en milieu-onderzoeken bestemmingsplan Sortie 16" (kenmerk: R057161af.201QD1A.tc CONCEPT 8), 28 januari 2021.

5.5.3 Conclusie

Uit de Aerius-berekening blijkt dat de bijdrage van zowel de bouwfase als de gebruiksfase aan de stikstofdepositie, op geen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Door de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het bestemmingsplan te borgen is verzekerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 BODEM

5.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

5.6.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Bodem

Het plangebied is gebruikt als zandafgraving. Na beëindiging van de zandwinning is hier productiebos geplant dat inmiddels al jaren niet meer als productiebos wordt onderhouden.

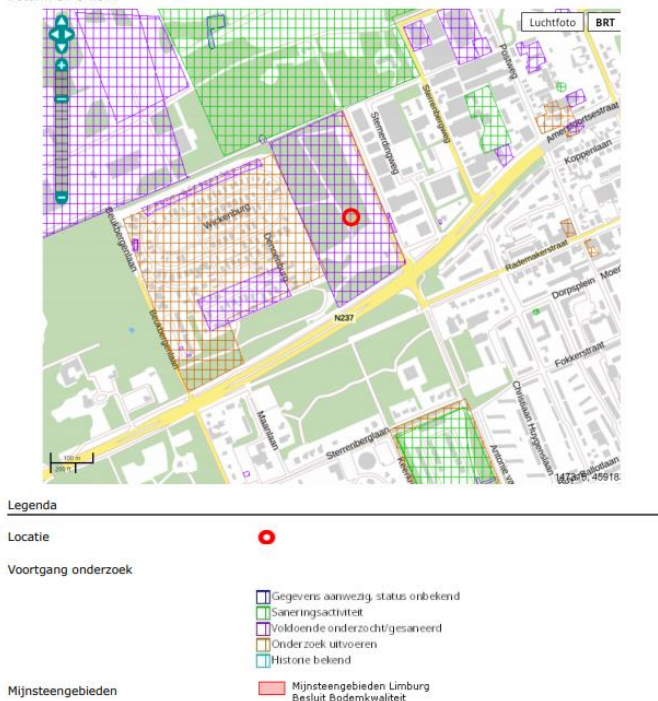
Op de locatie was in het verleden een containerbedrijf gevestigd. Na vertrek daarvan heeft bodemsanering plaatsgevonden. Volgens het bodemloket heeft het verkennende onderzoek voor deze locatie in 2010 plaatsgevonden door Hopman en Peters²³.

²³ 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 Amersfoortseweg 69A te Huis ter Heide', rapportnummer: 10-P-247, d.d. 29-10-2010).

Rapport Bodemloket

UT035500422 Amersfoortseweg 69A

Datum: 31-3-2021



Figuur 50 – Status bodem

Uit dit onderzoek bleek dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's zijn gemeten. Tevens zijn in twee monsters gehalten aan asbest aangetoond onder de interventiewaarde. Deze monsters zijn genomen aan het zuidelijk deel van het perceel, langs de geluidswal. Uit onderzoeken en saneringen die op het terrein hebben plaatsgevonden blijkt onder andere dat langs een deel van het pad in het bos, op het lage deel, puin aanwezig is. Op het hoge deel aan de Amersfoortseweg is nog sprake van lichte tot matige verontreinigingen met reguliere parameters.

Dat was aanleiding voor een BUS-sanering. Uit het evaluatieverslag behorend bij de BUS-sanering op perceel A3359 en perceel E5441, opgesteld door Antea Group in juli 2016 (kenmerk 405855), blijkt dat de grond is gesaneerd tot de terugsaneerwaarde (de achtergrondwaarden). Het ging hierbij om de volgende verontreinigingen: zware metalen, PAK en asbest. Het aanvullen van de ontgraving is gebeurd in het kader van de aanlegwerkzaamheden van de weg.

Door Antea Group is een actualiserend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd aan de Amersfoortseweg 69a te Huis ter Heide (rapport 'Actualiserend bodemonderzoek Amersfoortseweg 69a Huis ter Heide', kenmerk 0411489.00, d.d. 11-09-2017). De uitkeuring van de eerder uitgevoerde bodemsanering heeft zich alleen gericht op de saneringsparameters en tijdens de sanering heeft veel grondverzet heeft plaatsgevonden. Derhalve was het wenselijk de milieu hygiënische kwaliteit van de bovengrond te actualiseren. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn gemeten. Er is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Op een deel van het

terrein voldoet de bodemkwaliteit niet aan functieklasse wonen maar aan de klasse industrie. Het gaat hierbij om een beperkte waarde overschrijding van parameters die niet waren aangeduid als saneringsparameters.

Op de nabijgelegen Vliegbasis Soesterberg heeft jarenlang een brandweeroefenplaats gefunctioneerd die voor verontreiniging met PFAS heeft gezorgd. Naar verwachting hebben deze verontreinigingen zich niet uitgestrekt naar het plangebied van Sortie. Daartoe is onderzoek gedaan door Anteagroup²⁴. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen verspreiding van PFAS van het aangrenzende terrein naar de percelen Soest A3359 en A3360 is opgetreden. De aangetroffen licht verhoogde PFAS-gehalten betreffen in hoofdzaak PFOA en geen PFOS. Dit duidt op geringe beïnvloeding van de bodemkwaliteit als gevolg van diffuse depositie. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalte aan PFBA, PFOA en PFPeA gemeten.

De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Het is niet noodzakelijk maatregelen te nemen in het kader van de Wet bodembescherming.

Aanbevolen wordt eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen het werk her te gebruiken. Bij een grondoverschot kan de grond op basis van de uitgevoerde onderzoeken worden aangeboden aan een verwerker. Ook kan de grond binnen de gemeente worden hergebruikt op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Bij hergebruik buiten de locatie zal voor de licht met PFAS verontreinigde grond geen aanvullend onderzoek nodig zijn. Wel zullen de gehalten getoetst moeten worden aan het geldende beleid van de toepassingslocatie.

Verder zijn er in het gebied plekken waar puin aanwezig is, zoals een deel van het pad in het bos op het lage gedeelte en de talud aan de oostelijke kant van het perceel 3360. Deze deellocaties moeten voorafgaand aan de ontwikkeling of aanvullend onderzocht worden, of direct afgevoerd worden naar een erkende verwerker.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan. Voor de realisatiefase is echter nog wel aanvullend bodemonderzoek nodig, in het kader van de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

5.7.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

²⁴ Anteagroup, "Actualisatie- / verkennend bodemonderzoek naar PFAS Amersfoortseweg 69a te Huis ter Heide (kad. Soest A3359 & A3360) projectnummer 0460259-100", 19 mei 2020.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

5.7.2 Relatie met het plangebied

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen bedrijven of installaties bekend die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (in verband met bijvoorbeeld propaantanks).

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied, op circa 780 meter afstand, is een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) aanwezig. Na de sluiting van de Vliegbasis Soesterberg is ook deze brandstofleiding niet meer in gebruik, zodat er ook geen risico meer aanwezig is.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er liggen in de (directe) omgeving geen wegen, vaarwegen en spoorbanen als onderdeel van het Basisnet. De Rijksweg A28 ligt op meer dan 900 meter van het plangebied. Daarmee hoeft er op grond van het Bevt geen berekening van het GR plaats te vinden (het plan ligt immers op > 200 meter van de Rijksweg). Het plasbrandaandachtsgebied op 30 meter van de weg is niet van belang. Tot slot reikt ook het invloedgebied van het vervoer van toxische stoffen over de rijksweg (880 m) niet over het plangebied.

De kortste afstand van het woongebied tot de 'Amersfoortseweg' (N237) bedraagt 60 meter. Het woongebied ligt derhalve binnen 200 meter afstand van de provinciale weg N237 waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In beginsel dient daarom volgens artikel 8, lid 1, onder a en b, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de hoogte van het groepsrisico berekend te worden. Dat is volgens artikel 8, lid 2, Bevt niet nodig indien kan worden aangetoond dat het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). De hoogte van het groepsrisico en de toename ervan volgen uit een risicoberekening. In eenvoudige gevallen kan volgens de Handleiding Risicoberekening Transport (HART) gebruik worden gemaakt van vuistregels die een indicatie geven of het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde of kleiner dan 10%. Deze vuistregels zijn opgenomen in bijlage 1 bij de handleiding (HART).

Volgens de Bijlage vuistregels externe risico's transport gevaarlijke stoffen gelden voor een weg buiten de bebouwde kom (80km/u) de volgende vuistregels.

Toetsing plaatsgebonden risico

- Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10-5-contour.
- Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour.
- Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour als $0.0003 * (GF3 + 0.2 * LF2 + LT1 + LT2 + 3 * LT3 + GT4 + GT5) < 1$

Toetsing groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.
- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (een-zijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Uit 'data tellingen en basisnet 2017' blijkt dat er over het stuk van de provinciale weg dat aan het plangebied is gelegen, circa 500 tellingen van LF1 (brandbare vloeistof/diesel) plaatsvinden. Volgens de tellingen vinden er geen transporten met GF3 (brandbaar gas/lpg) plaats.

Dit aantal van 500 transportbewegingen met LF1 overschrijdt geen drempelwaarde die is opgenomen in 'Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)'.

Volgens het advies van de Veiligheidsregio Utrecht is er in deze situatie geen verantwoording van het groepsrisico nodig is.



Figuur 51 - Route vervoer gevaarlijke stoffen nabij Soesterberg

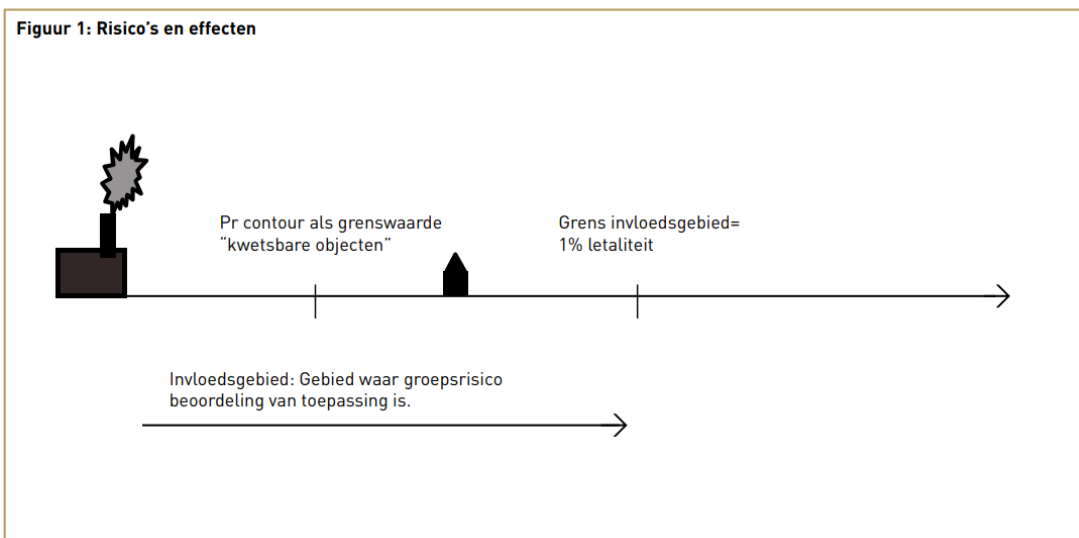
Wel dient in dat geval nog volgens artikel 7, Bevt te worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en;
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Ad a.: op circa 500 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost van de brandweer aan de Koppenlaan. Grenzend aan het plangebied bevindt zich een hulppost voor ambulance aan de Stemmerdingweg.

Ad b: het nieuwe woongebied grenst aan het open gebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg zodat er voldoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting zijn. Bij de nieuw te realiseren woningen kunnen altijd minder mobiele personen of minderjarigen aanwezig zijn, maar verwacht mag worden dat er bij de laatste groep altijd een volwassene is.

Daarvoor is nog van belang dat de maximale effectafstand (1% letaliteit) van LF1 volgens de Bijlage vuistregels externe risico's transport gevaarlijke stoffen op 45 meter van de weg ligt.



Figuur uit Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

Elektromagnetische straling

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat in de zuidwesthoek van Sortie 16 een zendmast aanwezig is.



Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten nergens worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

Op Sortie 16 zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 WATER

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente

en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

5.8.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie provincie Utrecht
- Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021.
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfilteerd.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.8.3 *Relatie met het plangebied*

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwaterafvoer

Het plangebied is circa 7 hectare groot. In het plangebied zijn naast bosgebieden ook woongebieden aangewezen. Binnen deze woongebieden zijn in totaal maximaal 200 woningen toegestaan.

De definitieve verkaveling van het gebied is nog niet bekend en zal ook pas na de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgewerkt. Op basis van de plannen die nu voorliggen en uitgaande van een gemiddelde verstedelijkingsgraad van 60% per woonperceel bij grondgebonden woningen en 100% bij gestapelde woningen, kan wel de verhardingstoename op hoofdlijnen in beeld gebracht worden.

Functie (verhardingsgraad in %)	Huidige situatie (ca. m²)	Nieuwe situatie (ca. m²)	Saldo (m²)
Sortie 16			
<i>Gebouwen</i>	0	NTB	NTB
<i>Verhard erf (incl. wegen, paden en parkeerterrein)</i>	0	NTB	NTB
Wonen			
Woonperceel grondgebonden (60%)	-	NTB	NTB
Woonperceel gestapeld (100%)	-	NTB	NTB
Verharding openbaar;			
ontsluitingswegen en parkeerterreinen	-	NTB	NTB
Totaal verhard oppervlak	0	NTB	NTB

Omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, moet er volgens de regels van het HDSR watercompensatie worden gerealiseerd. Deze regels houden in dat in beginsel 15% 'openwater' gecompenseerd moet worden, berekend van het extra te verhard oppervlak binnen het plangebied. Indien watercompensatie vanwege het ontbreken van bestaande waterlopen in de omgeving (zoals in voorliggende situatie), behoort ook infiltratie tot de mogelijkheden. Het waterschap HDSR adviseert dan de aanleg van een infiltratiesysteem met 45 mm per m².

Op grond van de bovengenoemde uitgangspunten en vanwege het feit dat de verharding in het plangebied op grond van de nu voorliggende verkaveling met ca. NTB m² toeneemt, dient rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit van minimaal NTB m³ (ntb x 0,045).

Hieraan kan in het plan invulling gegeven worden door het hemelwater dat op de daken neerkomt apart in te zamelen, waarmee het gescheiden blijft van het afvalwater. Het opvangen hemelwater kan dan naar het Natuurlijke Hart van het plangebied worden geleid waar het in de bodem kan infiltreren.

Ook bestaat er binnen het plangebied de mogelijkheid om het hemelwater middels ondergrondse infiltratievoorziening, zoals grindkoffers en infiltratiekratten vorm te geven.

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen wordt er naar gestreefd om hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel, maar volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' te behandelen. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar het is neergekomen in de bodem te infiltreren en/of kan dit worden afgevoerd naar het ter plekke aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten. Belangrijk hierbij is wel dat niet al het hemelwater direct of te snel naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, omdat anders toch wateroverlast en verdroging kan ontstaan. Om het gebiedseigen water vast te houden wordt bij nieuwe bebouwing en verharding waar mogelijk verhard oppervlak niet aangekoppeld aan de riolering. De neerslag wordt dan niet afgevoerd naar de RWZI maar kan infiltreren naar het grondwater of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Te snelle afstroming van water naar andere gebieden moet immers worden voorkomen. Bij infiltratie wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en wordt invulling gegeven aan het beleid van duurzaam waterbeheer als onderdeel van de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren' en vervolgens 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Op Sortie 16 zal het natuurlijk hart daartoe mede worden ingericht voor waterberging. Sortie 16 ligt circa 5 meter boven NAP en op zand, maar wel in een afgegraven kuil met flinke hoogte verschillen ten opzichte van de omgeving. Bij hevige stortbuien zijn wellicht voorzieningen nodig om het water af te voeren naar de waterberging in het natuurlijke hart.

Er moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarvoor moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals lood, koper en zink) worden vermeden.

Riolering

Ten behoeve van het vuilwater zal er een apart vuilwaterriool worden aangelegd.

Kwelgebieden

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn.

Watertoets en vervolgtraject

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Als gevolg van dit vooroverleg is er een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.

5.8.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

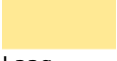
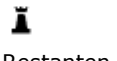
Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 *Relatie met het plangebied*

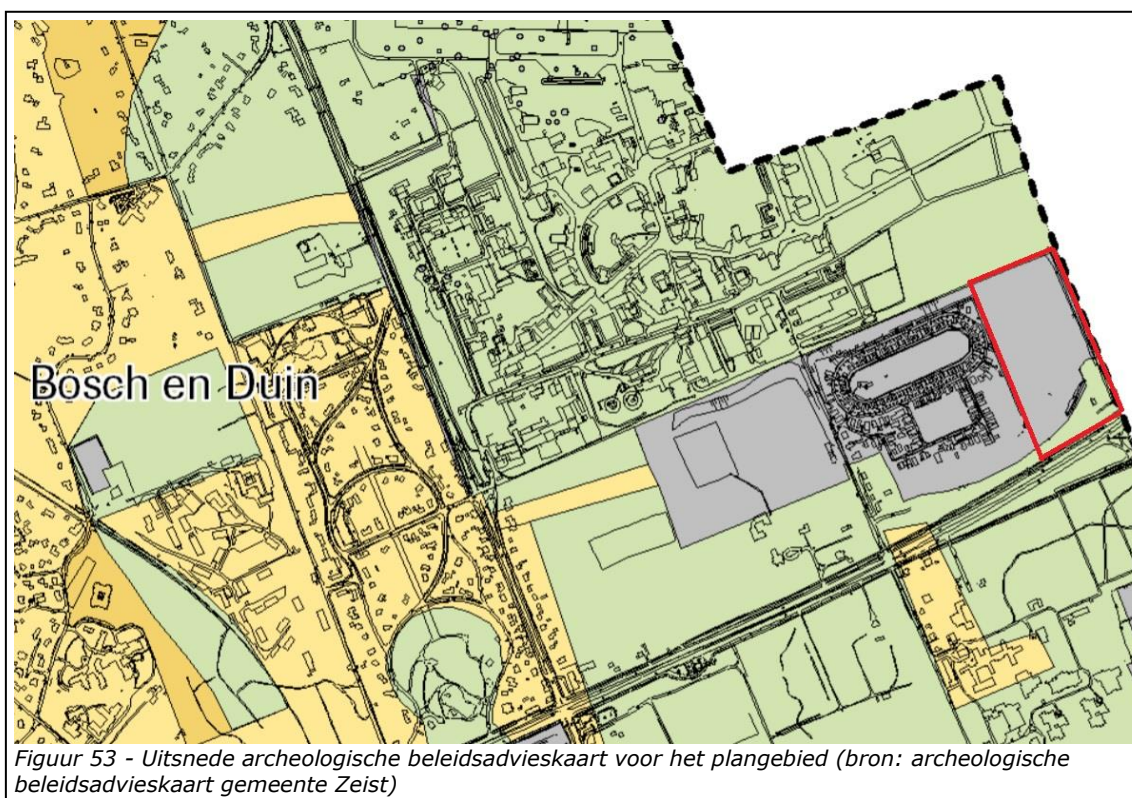
Zoals reeds in paragraaf 3.5.9 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In bijgaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime. En in figuur 51 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan

 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit
 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden

Tabel 16 - archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Hieruit blijkt dat de gronden in vooral het zuidoostelijk deel van het plangebied, parallel aan de Amersfoortseweg en de Rademakersstraat, aangeduid zijn als een 'zone met middelhoge verwachting'. Het betreft een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit met name de IJzertijd.

Hiervoor geldt dat, indien bodemingrepen beneden de zogenaamde "bouwvoor" (0,30 m–Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, er een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Er is een quickscan²⁵ uitgevoerd om de verwachting op het aantreffen van archeologische resten in beeld te brengen. Ook hieruit blijkt dat, afgaande op de beleidsadvieskaart, dat alleen voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied (het niet ontgraven deel) nog een middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. Voor het noordwestelijke deel geldt geen verwachting meer. De kans op in archeologische waarden in dit zuidoostelijke deel is zeer gering bevonden. Zouden er nog funderingen of afvalkuilen van de vroeg-twintigste-eeuwse woning(en) aanwezig zijn, dan leveren die nauwelijks archeologisch-wetenschappelijke kenniswinst over het gebied op, omdat hun locaties al bekend zijn van historische kaarten. BAAC adviseert dan ook dat geen vervolgonderzoek nodig is voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Daar ook de ontsluiting van de woongebieden via deze zuidoostelijke hoek is mogelijk gemaakt maar de invulling daarvan op dit moment nog niet duidelijk is, is in de zuidoostelijke hoek toch een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Mochten voor de aanleg van de ontsluitingsweg bodemingrepen nodig

²⁵ BAAC bv, 'Archeologische quickscan plangebied Sortie 16, Huis ter Heide', 4 maart 2020

zijn met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm, dan is alsnog een archeologisch onderzoek nodig. De archeologische verwachtingswaarden zijn op die wijze voldoende beschermd in het plangebied.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.10 CULTUURHISTORIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Interim Omgevingsverordening een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur geeft aan welke cultuurhistorische waarden in beginsel behouden moeten worden. Door het volgen van het 'behoud door ontwikkeling'-principe zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Kleine aantastingen van waarden kunnen in sommige gevallen acceptabel zijn als tegelijk op structuurniveau de cultuurhistorische waarden worden versterkt, bijvoorbeeld door het herstel van verkavelingen of het openmaken van zichtlijnen.

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).

Historische buitenplaatszone:

De Historische buitenplaatszone beslaat een groot gebied tussen Amersfoort en Utrecht en tussen Utrecht en Amerongen.

De locatie van Sortie 16 maakte in het verleden deel uit van het Landgoed Sterrenberg dat eind 17^e eeuw werd ontwikkeld (200 roeden diep aan beide zijden van de Wegh der Weegen). Rond 1815 werd het oorspronkelijke hoofdhuis van het landgoed (Villa Sterrenberg) aan de noordzijde van de Wegh der Weegen gerealiseerd. In het bosgebied ten noorden van de villa is aan het begin van de twintigste eeuw het Vliegkamp Soesterberg ontwikkeld.



Tijdens de Duitse bezetting in WOII werd dit grote landhuis door de Duitse militairen gebruikt en totaal uitgewoond. De leegstaande villa werd omstreeks 1950 afgebroken. Bij de aanleg van de N237 en de A28 zijn de restanten van de buitenplaats verloren gegaan. Na de zandwinning is de kuil ter plaatse van Sortie 16 ingeplant voor de houtproductie. De kernkwaliteiten van de buitenplaatszone zijn op de locatie Sortie 16 niet meer aanwezig/herkenbaar.

Aan de overzijde van de Wegh der Weeghen (buiten het onderhavige plangebied) zijn die nog wel herkenbaar. Daar werd namelijk in zuidelijke richting, zoals gebruikelijk bij buitenplaatsen, een brede laan aangelegd voor een mooi uitzicht. Deze 'Gezichtslaan' met de prachtige grote sparren overleefde de villa lange tijd. Hier is later de maatschappelijke voorziening Abrona-Sterrenberg gerealiseerd.

Militair erfgoed:

Ook het Militair erfgoed beslaat een groot gebied met de Hollandse Waterlinie, de Oude Hollandsche Waterlinie de Grebbelinie en Soesterberg en omgeving. Soesterberg en omgeving waar Sortie 16 deel van uitmaakt is ook een uitgebreid militair oefengebied met de Pyramide van Austerlitz, het Kamp van Zeist, de Leusderheide, de Vlasakkers, Vliegkamp Soesterberg en Kamp Amersfoort.

In het noordelijke bosgebied bij het Landgoed Sterrenberg werd begin twintigste eeuw het Vliegkamp Soesterberg, de latere Vliegbasis, ontwikkeld. Tijdens WOII is de Villa Sterrenberg en het bos daarachter door de Duitse bezetter gebruikt en volledig uitgewoond. De schade was zo groot dat in 1950 besloten is om de villa te slopen. Vervolgens zijn bij de aanleg van de N237 en de A28 de restanten van de buitenplaats verloren gegaan. Na de zandwinning werd de kuil ter plaatse van Sortie 16 ingeplant als productiebos. De kernkwaliteiten van het militair erfgoed zijn hier niet meer aanwezig/herkenbaar.

Historische infrastructuur:

De naam Sortie 16 komt van de zestiende sortie van de Wegh der Weegen. Het grootste infrastructuurproject van de zeventiende eeuw tussen Amersfoort en Utrecht (zie ook paragraaf 2.2.2 van deze toelichting). Deze Wegh' kent maar liefst

23 sorties en half-sorties. Sortie 16 ligt tussen een Sortie en een half-sortie. De woningbouwontwikkeling vindt tussen deze sortie en half-sortie plaats. De sortie en half-sortie zelf worden niet aangetast door de woningbouw. Met de kernkwaliteiten van de Wegh der Weegen is rekening gehouden door langs de sortie nieuwe laanbomen aan te planten die de herkenbaarheid en beleefbaarheid van deze iconische structuur versterken.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Provinciaal beleid:

Volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening is verstedelijking in het gebied voor historische buitenplaatsen en militair erfgoed toegestaan. Aan dergelijke verstedelijking zijn wel voorwaarden verbonden met betrekking tot de schaal, een zorgvuldige inpassing in de omgeving en een bijdrage in de kosten voor herstel van de cultuurhistorische waarden van de historische buitenplaatsen en het militair erfgoed.

Uitgangspunt van het provinciale beleid is het 'behoud door ontwikkeling-principe'. 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.

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, het afgraven ten behoeve van de zandwinning en de aanleg van de Vliegbasis reeds verdwenen en kunnen derhalve niet worden behouden.

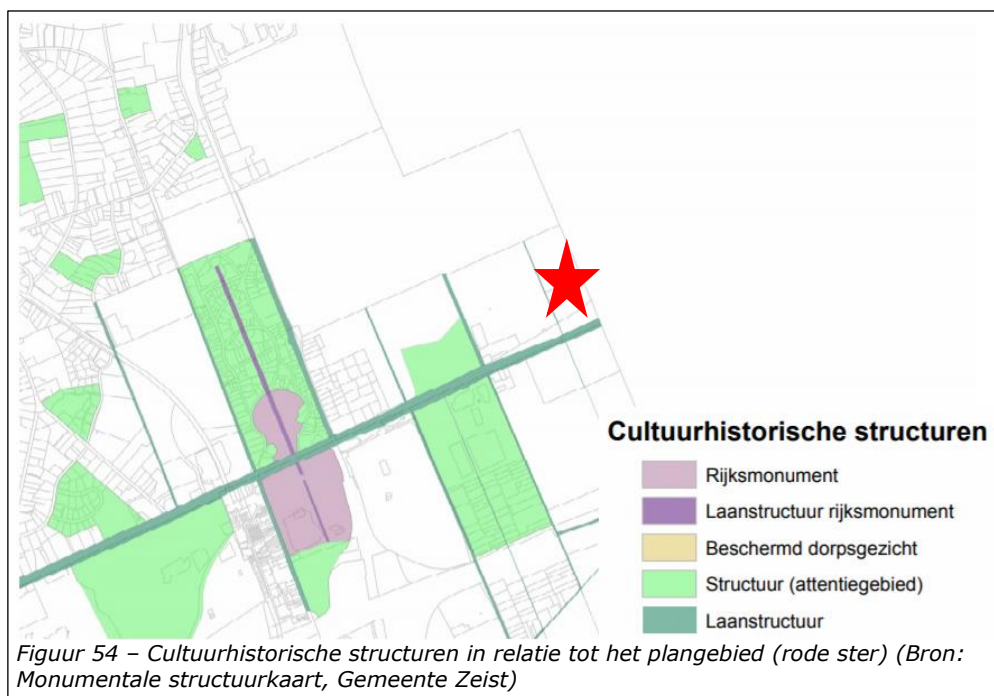
De kernkwaliteiten van de Wegh der Weegen worden niet aangetast en blijven behouden. Door de aanplant van laanbomen langs Sortie 16 wordt de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Wegh der Weegen zelfs versterkt.

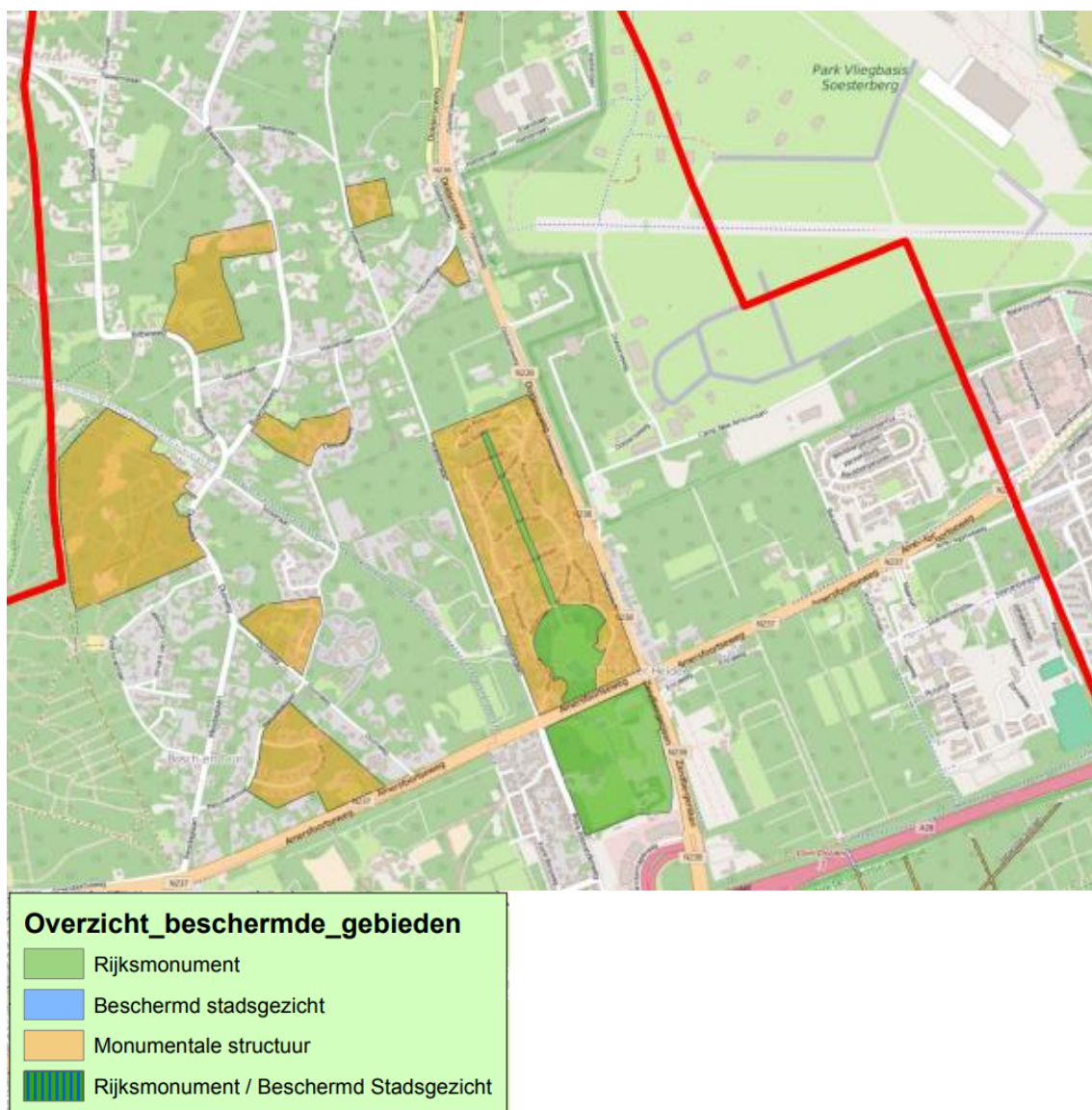
Daar komt bij dat ook de beoogde ontwikkeling als passend moet worden aangemerkt. Deze gebieden en daarmee samenhangende waarden zijn aangewezen en beschreven op een ruime schaalgrote. De Historische buitenplaatszone beslaat een groot gebied tussen Amersfoort en Utrecht en tussen Utrecht en Amerongen. Ook het Militair erfgoed beslaat een groot gebied met de Hollandse Waterlinie, de Oude Hollandsche Waterlinie de Grebbelinie en Soesterberg en omgeving. Soesterberg en omgeving waar Sortie 16 deel van uitmaakt is ook een uitgebreid militair oefengebied met de Pyramide van Austerlitz, het Kamp van Zeist, de Leusderheide, de Vlasakkers, Vliegbasis Soesterberg en Kamp Amersfoort.

Op deze schaalgrote kan de woningbouw als kleinschalig en zorgvuldig ingepast worden beschouwd en draagt het met de aanplant van laanbomen en behoud/versterking bos aan de Amersfoortseweg bij aan de cultuurhistorische waarden. De Hart van de Heuvelrug ontwikkeling Sortie 16 is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid:

Het plangebied maakt deel uit van de gemeentelijke laanstructuur (Amersfoortseweg). Dit is weergegeven in de onderstaande figuur.





Zoals eerder vermeld in hoofdstuk 2.2.2 vormt de vakkenstructuur de ruggengraat van het gebied langs de Wegh der Weegen. De sorties scheiden de vakken van elkaar en dit vormt een orthogonaal lijnenspel langs de Wegh der Weegen. De sorties vormen de onbebouwde zichtlijnen naar het achterland en niet naar bebouwing. Ze zijn herkenbaar als ritmische opening in de gesloten boswand van de weg. De sorties zijn gericht op langzaam (dwars) verkeer en niet op de ontsluiting van de vakken.

De halfsorties vormen de centrale ontsluiting van de vakken. Het is vaak de oprijlaan van de buitenplaats en de ontsluiting van de vakken op de Wegh der Weegen. Waar de sorties een vast stramien en vormgeving hadden, waren de oprijlanen vrijer in hun uitstraling. Vaak werden zij voorzien van laanbeplanting en formele poorten met hekwerken. Hierbij sluit aan dat het gebied ook gekenmerkt wordt als historische buitenplaats. De Wegh der Weegen werd aangelegd als brede rechte laan met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite. Op het Soester gedeelte aan de Amersfoortsestraat ontstonden vier buitenplaatsen:

Sterrenberg, Moerbessenberg, Bloemheuvel en de Oude Tempel. In geval van Zandbergen, Beukbergen, Sterrenberg en De Oude Tempel zijn aan weerszijden van de weg tevens vakken gelegen die in samenhang met de buitenplaatst zijn ontwikkeld, waardoor een ritme ontstond met vakken bestaand uit landerijen en bossen en vakken met daarop de buitenplaats.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt de cultuurhistorische structuren intact. De bosranden en sorties vormen de natuurlijke grenzen van het gebied. Langs Beukbergen blijft de bosrand behouden. Deze bosrand heeft met een breedte van 17,5 meter de originele sortiemaat. Ook wordt de halfsortie gebruikt als ontsluiting van het plangebied. De westelijke ontsluitingsweg (halfsortie) krijgt de statuur van de oude oprijlaan naar het landgoed Sterrenberg, die hier vroeger was.

Zoals vermeld in hoofdstuk 3.3.2 behoort het plangebied ook tot het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De volgende kernkwaliteiten worden hierbij aangehaald:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

De ontwikkeling van Sortie 16 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. Met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug wordt geprobeerd hier een halt toe te roepen. Dit gebeurt onder andere door middel van de aanleg van ecoducten, de realisatie van natuur en eventuele bebouwing in te passen in de bestaande natuur. Daarnaast zijn voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen ontgrondingen nodig. Het plan ligt namelijk al in een afgraving.

Tot slot herbergt het gebied geen monumentale rijksmonumenten. De provincie Utrecht heeft verschillende gebieden aangemerkt 'Militair Erfgoed'. Dit gaat om vier grote voormalige waterlinies en het gebied rondom Park Vliegbasis Soesterberg en omgeving. In de laatstgenoemde, ligt de kwaliteit in de historische militaire structuren en elementen, en in de vele overblijfselen uit de Koude Oorlog. Sortie 16 ligt ten zuiden van de voormalige vliegbasis. Eventuele cultuurhistorische waarden zijn bij de aanleg van de N237 en A28 reeds verloren gegaan. Tussen het plangebied en de voormalige vliegbasis zal ook woningbouw plaatsvinden. De westelijke ontsluitingsroute zal beide woongebieden ontsluiten.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie en landschap' zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 DUURZAAMHEID

5.11.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlopende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.11.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG-methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben nu ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Omgevingsvisie. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Interim Omgevingsverordening behorende bij de Omgevingsvisie is dan ook als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft op 27 juni 2017 besloten dat nieuw te bouwen woningen in de gemeente Zeist zogenaamde Nul-Op-de-Meter woningen (NOM) dienen te zijn. Dit zijn woningen die op jaarbasis evenveel duurzame energie opwekken als ze verbruiken.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde worden meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

In de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050. Dat betekent: op het grondgebied van Zeist wordt uiterlijk in 2050 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie verbruikt. Eén derde van de opgave gaan we realiseren in 2030: 33% van de benodigde energiebesparing en 33% van de noodzakelijke duurzaam opgewekte energie. De gemeentelijke organisatie is in 2030 energieneutraal en waar het kan aardgasvrij.

De Routekaart beschrijft op welke vijf actielijnen de gemeente het initiatief neemt, in welk tempo en met welke focus. Voor de 'Actielijn Warme Wijken' is aangegeven dat de wijken en buurten in Zeist uiterlijk in 2050 aardgasvrij worden. Alle nieuwbouw moet aardgasvrij gebouwd worden.

In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is. Tijdens de vergunningverlening voor de beoogde bebouwing zal steeds gezocht worden naar de meest vergaande, maar nog steeds praktisch haalbare invulling van de genoemde ambities.

5.11.3 Relatie met het plangebied

Voor de door te voeren duurzaamheidsambities binnen onderhavig plan worden nog afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. In dit plan zal dit een vertaling krijgen binnen vier duurzaamheidspijlers:

1. Energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;
2. Klimaatadaptatie. De planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;
3. Circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van afvalstromen wordt gestimuleerd;
4. Gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag.

Anterieur worden prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau.

Aspecten waaraan in ieder geval invulling wordt gegeven, zijn:

- De nieuw te bouwen woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting;
- 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;

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.

5.12 CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN

5.12.1 Algemeen

Het plangebied ligt nabij de Vliegbasis Soesterberg, waarvan bekend is dat er tijdens de Tweede Wereldoorlog afwerpmunitie terecht is gekomen en vliegtuigboordwapenmunitie kan zijn achtergebleven. Daarmee bestaat er bij bodemingrepen een verhoogde kans op het aantreffen van conventionele niet gesprongen explosieven (NGE).

5.12.2 Vooronderzoek Conventionele Explosieven

Met de bovenstaande wetenschap is een historisch vooronderzoek naar NGE uit de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd (AVG Explosieven Opsporing Nederland, Vooronderzoek Vliegbasis Soesterberg d.d. 9 maart 2016. Kenmerk: 1562090-VO-03). Onderdeel van dit onderzoek is een CE-bodembelastingkaart met daarin een overzicht van 'Verdachte gebieden'.

De locatie Sortie 16 is in dit onderzoek aangeduid als zijnde verdacht op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Als onderdeel van de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling van Sortie 16, is door AVG Explosieven Opsporing Nederland (hierna: AVG) een nader onderzoek uitgevoerd naar de naoorlogse veranderingen in de vorm van een Pragmatisch

Opsporingsadvies (Hierna: POA)²⁶. Dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder verwoord.

5.12.3 NGE in relatie tot het plangebied

Volgens het POA is het plangebied van Sortie 16 verdacht op het voorkomen van afwerpmunitie en op achtergebleven vliegtuigboordmunitie tot een diepte van 4,5 meter onder het maaiveld (ten tijde van de Tweede Wereldoorlog). Op die diepte bevindt zich namelijk een grondlaag waar afwerpmunitie niet doorheen kan dringen.

In de jaren 70 is een groot deel van de locatie echter tot een diepte van 7 tot 10 meter afgegraven ten behoeve van de zandwinning voor de aanleg van de snelweg. Dat betekent dat het afgegraven gedeelte niet langer verdacht is voor NGE.

Het gedeelte langs de provinciale weg dat nooit is afgegraven is dat nog wel. Een groot deel van dit gebied is beplant met bomen en daardoor moeilijk in z'n geheel op explosieven te onderzoeken. Het plan voorziet in dit gedeelte bovendien slechts voor een klein deel in mogelijkheden voor woningbouw en mogelijke graafwerkzaamheden.

Om die reden is er voor gekozen om dit gedeelte op de verbeelding van het bestemmingsplan aan te duiden voor 'veiligheidszone – niet gesprongen explosieven' en in de regels te bepalen dat hier geen graafwerkzaamheden of bodemingrepen mogen plaatsvinden zonder voorafgaand onderzoek naar NGE (zie artikel 11.1 van de regels). Op deze wijze kan aan de hand van de concrete bouw- of inrichtingsplannen heel gericht onderzoek worden gedaan en is het niet nodig om het gehele gebied ten behoeve van het onderzoek naar NGE vrij te maken van beplanting.

5.13 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

5.13.1 Regelgeving

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

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

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

²⁶ AVG, 'Pragmatisch Opsporingsadvies Soesterberg Sortie 16', (kenmerk: 1962230-POA-02), 24 februari 2020

plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

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

5.13.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 200 woningen grenzend aan de kern Soesterberg, binnen een plangebied dat ca. 7 hectare groot is.

De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Gelet op de kenmerken van dit project, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempel uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, stedelijke ontwikkeling van 2000 of meer woningen), de plaats van het project (tussen de kern Soesterberg en het woonwagencentrum Beukbergen), de grote afstand tot aan beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden) en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Wel zal voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van Zeist) een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen, zodat ook formeel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving hieromtrent (art. 7.17, derde lid jo. Art. 7.16 Wet milieubeheer). Als onderdeel van dit besluit is een zogenaamde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling²⁷ worden opgesteld.

5.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

²⁷ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, mRO b.v., 16 september 2021.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is opgenomen voor de bomen in het natuurlijke hart en langs de randen van het plangebied, inclusief het talud waar de ontwikkeling van bos met ruigte is beoogd.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het groen in te richten entreegebied naar de woonvelden waar nu nog geen bomen staan en waar ook geen ontwikkeling van bos is voorzien. De ontsluitingsweg vanaf het talud land hier en loopt vervolgens verder naar de lager gelegen woonvelden.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de tuin van de bestaande woning in de zuidoosthoek van het plan.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande woning in de zuidoosthoek van het plan.

Artikel 7 Woongebied

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 200 woningen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen/ twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen) en gestapelde woningen. Binnen deze woonbestemming kunnen ook de bijbehorende openbare ruimtes, de verblijfsgebieden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen gerealiseerd.

Voorgeschreven woningdifferentiatie:

In de regels is voorgeschreven dat tenminste 20% van de woningen in de categorie sociale huur moet worden gebouwd. Bij een gefaseerde ontwikkeling hoeft dat percentage niet in elke fase (deelgebied) te worden gehaald, als aan het einde van de rit per saldo maar 20% aan sociale huurwoningen is gerealiseerd. Daartoe is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 7.4.1 van de regels.

Voor de samengevoegde categorie **koop en huur in het middensegment** kunnen geen regels in het bestemmingsplan worden voorgeschreven omdat het Besluit ruimtelijke ordening deze categorie met huur- en koopwoningen niet kent. Daarom zal de bouw van deze samengevoegde categorieën privaatrechtelijk worden overeen gekomen.

Gekozen is voor een globale bestemming ten behoeve van flexibiliteit voor de gebiedsontwikkeling. Op basis van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Binnen de bestemming zijn de infrastructuur, de openbare ruimte en de woningen niet strak vastgelegd. Wel zijn in de bestemming regels opgenomen om de rechtszekerheid van omwonenden en gebruikers van gronden rondom het plangebied te waarborgen. Zo is middels een bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd moeten worden, waarmee tegelijkertijd de afstand daarvan tot de bestaande woningen van Beukbergen is vastgelegd en tot het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

Verder zijn in de regels, bouwregels opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bij grondgebondenwoningen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Deze regels zijn afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk is.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Aangezien de ontsluiting van het gebied ook in deze hoek is voorzien, is een dubbelbestemming opgenomen om deze verwachtingswaarden te beschermen. Bij groundbewerkingen met een oppervlakte van 1.000 m² of meer en een diepte van 30 cm of meer is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen vanwege bijzondere kapvormen danwel bestaande gebouwen voorkomen. In dit artikel is daarvoor een bepaling opgenomen. Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling binnen de gemeente Zeist gebruikelijk is. Ondergronds bouwen/ de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een veiligheidszone opgenomen als onderdeel van de bestaande nutsvoorziening binnen het plangebied, een (gas)verdeelstation op perceelnr. 1166. Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouwgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- het actueel houden van de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.
- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingsgrenzen.

Artikel 15 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 17 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein Sortie 16 aan de Amersfoortseweg naast de kern Soesterberg mogelijk. Het betreft een initiatief van de provincie Utrecht waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. De ontwikkeling van Sortie 16 vindt plaats binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Hiervoor is een Samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd over de ambtelijke kosten.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORBEREIDINGSFASE

8.1.1 *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sortie 16' heeft met ingang van donderdag 10 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is in die periode ook voor commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners (zoals het hoogheemraadschap, de leidingbeheerders en de buurgemeente).

Voorafgaand aan deze terinzagelegging heeft de Provincie Utrecht op 7 april 2021 een digitale informatieavond gehouden over meerdere woningbouwprojecten in de nabijheid van de voormalige Vliegbasis Soesterberg, waaronder ook het project Sortie 16.

Op de website van het Programma Hart van de Heuvelrug is een digitale video met uitleg van het bestemmingsplan beschikbaar

(<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/voorontwerpbp-sortie16/>).

8.1.2 *Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Tijdens de inzagetermijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn tijdig ingediend en zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van Inspraak Voorontwerp bestemmingsplan Sortie 16'.

Daarnaast is van 4 wettelijke vooroverlegpartners een reactie ontvangen. Ook die zijn hierin samengevat en beantwoord.

In deze nota van inspraak is in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende inspraakreacties en het antwoord van de gemeente Zeist. In hoofdstuk 3 zijn de vooroverlegreacties behandeld en hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die in het ontwerp zijn aangepast. De nota van inspraak is toegevoegd aan de bijlage²⁸ Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte inspraak- en vooroverleg reacties en enkele ambtelijke aanpassingen.

8.2 ONTWERPFASE

Het ontwerp bestemmingsplan Sortie 16 heeft 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 inzage legging kan een ieder tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of het ontwerp besluit hogere waarden, een zienswijze naar voren brengen.

²⁸ Kickstad / mRO b.v., Nota van Inspraak 'Voorontwerp bestemmingsplan Sortie 16', 14 september 2021.

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 gelegen²⁹. De 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 eventuele nieuwe zienswijzen (uit de tweede inzageperiode), in behandeling worden genomen.

8.3 VASTSTELLINGSFASE

Na de ter inzage legging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

²⁹ 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.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

**BIJLAGE 1 RO- EN MILIEU-ONDERZOEKEN BESTEMMINGSPLAN SORTIE
16
LBP|SIGHT
28 januari 2021**

**BIJLAGE 2 NATUURWAARDENONDERZOEK TERREIN DORRESTEIN /
SORTIE 16**

Van den Bijtel
Mei 2020

BIJLAGE 3 STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

(Hoofdstuk 7 uit rapportage RO- en milieuonderzoeken
Bestemmingsplan Sortie 16)

LBP|SIGHT
28 januari 2021

BIJLAGE 4 BOOMINVENTARISATIE SORTIE 16

Pius Floris

6 maart 2020

BIJLAGE 5 ACTUALISATIE- / VERKENNEND BODEMONDERZOEK PFAS

AnteaGroup

19 mei 2020

BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCHE QUICKSCAN SORTIE 16
BAAC
4 maart 2020

BIJLAGE 7 ONDERZOEK NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)

(Pragmatisch opsporingsadvies Soesterberg Sortie 16)

AVG

24 februari 2020

**BIJLAGE 8 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING SORTIE
16 ZEIST**
mRO b.v.
16 september 2021

BIJLAGE 9 ACTIVITEITENPLAN SORTIE 16 - SOESTERBERG

EcoGroen

18 oktober 2021

BIJLAGE 10 MOBILITEITSTOETS SORTIE 16 - SOESTERBERG

Royal HaskoningDHV
7 december 2021

BIJLAGE 11 AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIE EN WEGVERKEER

LBP|Sight

12 september 2022

BIJLAGE 12 NOTA VAN INSPRAAK

Kickstad / *mRO* bv

14 september 2021

BIJLAGE 13 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

mRO bv

30 mei 2023

