

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Sortie 16

Portefeuillehouder A. Welting
Opsteller Niels Geelkerken
Zaak/stuknummer 23RV038/178003
Besluit college 06 juni 2023

Ontvangst griffie 08 juni 2023
Ronde Tafel 14 september 2023
Debat 14 september 2023
Raadsvergadering 03 oktober 2023

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorgesteld wordt bijgaand bestemmingsplan "Sortie 16" vast te stellen. Daarmee creëert uw raad de planologische voorwaarden voor de bouw van een nieuwe woonwijk voor 150 tot 200 woningen op het perceel aan de Amersfoortseweg tussen Beukbergen en Soesterberg-Noord. Voor deze woningen komt de nadruk te liggen op betaalbare woningen. Op deze manier draagt het plan bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in bijgaande nota van zienswijzen,
2. Het bestemmingsplan "Sortie 16" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSortie16-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020,
3. Bijgaand Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010
4. In te stemmen met de beperkte afwijking van de woonvisie en
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.

Besluit Raad 03 oktober 2023:
Unaniem conform besloten

Basis

De provincie Utrecht werkt al geruime tijd samen met o.a. de gemeenten Zeist en Soest aan het programma Hart van de Heuvelrug. Doel van het programma is om een robuust en aaneengesloten natuurgebied te realiseren. Naast de natuurprojecten omvat het programma ook projecten voor woningbouw, waaronder voorliggend plan Sortie 16. Het plangebied ligt ingeklemd tussen woonwagencentrum Beukbergen en, net over de gemeentegrens, het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Het gebied wordt ontsloten via de Amersfoortseweg en de westelijke ontsluitingsweg van de nieuw te bouwen woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg.

Uw raad heeft op 19 januari 2021 de gebiedsvisie voor dit gebied vastgesteld. Die gebiedsvisie is uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan dat het college begin 2022 vrij gaf voor de procedure en waarover uw raad is geïnformeerd. Nu de procedure is afgerond en de zienswijzen van een reactie zijn voorzien, is het plan klaar om aan uw raad voor te leggen voor de besluitvorming.

Inleiding

Het plan Sortie 16 beoogt een nieuwe woonwijk mogelijk te maken voor 150 tot 200 woningen, als onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug. Het plangebied ligt aan de Amersfoortseweg en

grenst aan Beukbergen, Soesterberg-Noord en de voormalige vliegbasis Soesterberg. Bij de planvorming is rekening gehouden met al deze omliggende functies. De Amersfoortseweg, de Wegh der Weegen, is in de 17e eeuw aangelegd met aan weerszijde kavels van gelijke grootte. De kavels werden gescheiden door toegangswegen, de sorties. Hieraan ontleent het plan zijn naam. Het plan beoogt mede om de beleving van de cultuurhistorische waarde van deze sortie te versterken.

De bewoners van Beukbergen wensen een duidelijke scheiding tussen de nieuwe woonwijk en hun eigen woonomgeving. Hierin voorziet het plan. De invloed van de andere 'buren', de bedrijven van Soesterberg-Noord is vooral milieutechnisch van aard. De gemeente Soest werkt aan een geleidelijke transformatie van dit bedrijventerrein naar een gemengd woon/werkgebied. In de nabije toekomst zal de milieubelasting van het bedrijventerrein daardoor verminderen, maar het voorliggende plan voorziet ook in de te treffen maatregelen om daarvóór al een goed woonklimaat te kunnen garanderen.

Het woningbouwprogramma voor dit gebied wordt afgestemd met de plannen voor woningbouw op de naastgelegen voormalige vliegbasis. In het plangebied komt de nadruk te liggen op betaalbare woningen. De stedenbouwkundige inrichting van het gebied is gebaseerd op de kenmerkende afgraving van circa acht meter diep en op de analyse van de ecologische waarden in het gebied. De ecologisch meest waardevolle delen blijven groen, de woningen worden in 'boskamers' gebouwd.

ARGUMENTATIE

ARGUMENTEN

1. Er is grote behoefte aan deze woningen

Voor dit plangebied is gezocht naar een optimale differentiatie in het woningbouwprogramma, dat recht doet aan de woningbouwbehoefte in de regio en het totale woningbouwprogramma binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Daarbij zijn eerder al prijscategorieën afgesproken met de provincie, die vergelijkbaar zijn, maar niet volledig overeenkomen met de in de woonvisie gehanteerde prijscategorieën. Dit is ontstaan doordat het maken van deze afspraken en de actualisatie van de woonvisie destijds parallel liepen.

Voor de woningbouwprogrammering voor Sortie 16 is de volgende verdeling afgesproken:

- 20 tot 30% sociale huur
- 20 tot 30% middelduur (huur < 950, koop < € 325.000)
- 20 tot 30% middelduur (huur > 950, koop < € 450.000)
- Maximaal 25% duur (450.000 – 600.000).

Deze woningdifferentiatie wijkt weliswaar iets af van de vigerende woonvisie, maar doet recht aan de uitkomsten van recent woningmarktonderzoek: vooral het sociale en het middensegment worden bediend. Het voorgestelde woningbouwprogramma past ook binnen de afspraken van het programma Hart van de Heuvelrug. Het is een bevoegdheid van de raad om te beslissen over deze gehanteerde afwijking van de Woonvisie.

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie heeft de gemeenteraad een motie aangenomen inzake het woningbouwprogramma. Het college is gevraagd om met de provincie, via de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, de afspraak 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 voor de realisatie van een hoger percentage betaalbare woningen: tussen de 50% en 61%. In het woningbouwprogramma voor Sortie 16 is opgenomen dat minimaal 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Verder is in dit kader met de provincie vastgelegd dat de gemeente Zeist nauw wordt betrokken bij de selectie van de marktpartij en daarbij zullen de afspraken over betaalbaarheid zwaarwegend zijn.

2. Programma Hart van de Heuvelrug

Het plan voor de woonwijk Sortie 16 is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug. De bouw van deze woningen is onlosmakelijk verbonden met de realisatie van nieuwe natuur en nieuwe natuurlijke verbindingen, waarin het programma ook voorziet. Daarnaast kan deze ontwikkeling van woningbouw niet los gezien worden van de ontwikkeling van de woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Die toekomstige woonwijk zal grenzen aan voorliggend plangebied en de ruimtelijke en functionele opzet, maar bijvoorbeeld ook het woningbouwprogramma binnen de twee gebieden,

worden op elkaar afgestemd. Voor de woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg wordt echter een separate ruimtelijke procedure doorlopen.

3. Natuurinclusieve ontwikkeling binnen cultuurhistorische randvoorwaarden

Het bestemmingsplan sluit aan bij de cultuurhistorische lijnen van de sortie en half-sortie, de oorspronkelijke ontsluitingswegen van de percelen, grenzend aan de in de 17^e eeuw aangelegde Wegh der Weegen. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied blijven beperkt tot deze sorties en de herkenbaarheid daarvan wordt met voorliggend plan versterkt.

Midden in het gebied ligt het 'natuurlijk hart': een open ruimte met de meeste ecologische waarde van het gebied. Deze open ruimte wordt gehandhaafd en blijft onbebouwd. Ook het groen langs de randen van het plangebied blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt, wat ook de herkenbaarheid van de sorties ten goede komt. Daartussen worden de 'boskamers' gerealiseerd: woonvelden die worden omringd door een bosstrook van 10-15 meter.

In het gebied komen verschillende beschermde soorten voor. Vleermuizen gebruiken het natuurlijke hart als vliegroute. Die route blijft intact. Ook komt er een dassenburcht voor binnen het plangebied. In het plan worden verschillende maatregelen verplicht gesteld om te borgen, dat de dassen voldoende leef- en fourageergebied behouden. De provincie Utrecht heeft eind 2022 hiervoor een ontheffing verleend voor de Wet natuurbescherming.

4. Rekening gehouden met wensen bewoners Beukbergen

De bewoners van Beukbergen zijn nadrukkelijk betrokken: eerst bij het opstellen van de gebiedsvisie voor dit gebied, vervolgens hebben zij, na verschillende gesprekken, een inspraakreactie ingediend en meer recent hebben zij een zienswijze ingediend. Ook daarna is het gesprek voortgezet door het plan nader toe te lichten tijdens een overleg met het bewonerscomité. Zij hebben meermaals aangegeven belang te hechten aan een goede afscherming tussen Sortie 16 en Beukbergen, zodat het speciale karakter van Beukbergen en de privacy van de aangrenzende bewoners niet aangetast zouden worden. Deze wensen zijn gehonoreerd in voorliggend bestemmingsplan, waarin een brede, groene afscherming tussen de twee woongebieden wordt vastgelegd.

KANTTEKENINGEN

Dubbele terinzagelegging

Begin vorig jaar gaf uw college het ontwerpbestemmingsplan vrij voor de procedure. Het ontwerp lag vanaf 17 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage voor eenieder. Gedurende die termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Echter, het ontwerp voor het door de OdrU te verlenen besluit hogere waarden Wet geluidhinder, kon op dat moment nog niet ter inzage worden gelegd, terwijl het wenselijk is als de twee ontwerpen in samenhang gezien kunnen worden door belanghebbenden.

Daarom heeft het ontwerpplan, deze keer tegelijk met het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder, vanaf 10 november 2022 nogmaals zes weken ter inzage gelegen. De twee 'reclamanten', die tijdens de eerste periode al een zienswijze hadden ingediend, hebben wij laten weten, dat zij die zienswijze niet opnieuw hoefden in te dienen, maar wel mochten aanvullen als zij daar aanleiding voor zagen. Alle anderen mochten opnieuw gebruik maken van deze terinzagelegging om hun zienswijze naar voren te brengen. Namens twee 'nieuwe' belanghebbenden zijn alsnog zienswijzen ingediend in deze periode. Hoewel de procedure daarmee niet geheel standaard is doorlopen, borgde deze werkwijze dat niemand in zijn of haar belangen geschaad is. Iedereen heeft een eerlijke kans gekregen aan deze juridische procedure deel te nemen.

Bomenkap

In verschillende zienswijzen is gewezen op de bomenkap, die benodigd is om de woonwijk te kunnen realiseren. Ook al worden de ecologisch meest waardevolle delen van het plangebied gehandhaafd, er zullen inderdaad bomen moeten worden gekapt om uitvoering van het plan mogelijk te maken. Dat is op zich natuurlijk jammer, maar daar tegenover staat, dat er ook een groot aantal bomen wordt aangeplant langs de cultuurhistorisch waardevolle sortie en halfsortie. Daarnaast is deze kap al voorzien en gecompenseerd met de natuur die eerder is gerealiseerd binnen het programma Hart van de Heuvelrug. De gedachte achter het programma Hart van de Heuvelrug was immers uitruil van groene en rode gebieden en een sluitende zogeheten rood-groen balans.

Verkeer

Het plangebied krijgt één aansluiting voor autoverkeer op de Westelijke Ontsluitingsweg. Deze weg zal in de toekomst ook de nog te realiseren woonwijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg ontsluiten en sluit aan de zuidzijde via een kruispunt aan op de Amersfoortseweg (de N237). Uit onderzoek is gebleken dat dit kruispunt voldoende capaciteit heeft om het verwachte verkeersaanbod te kunnen verwerken. Dit onderzoek is als bijlage bij de Toelichting op het plan opgenomen.

Milieuvoorwaarden

Ieder bestemmingsplan wordt getoetst aan de geldende milieuwetgeving. In voorliggend plan is met name de geluidssituatie van belang, vanwege enerzijds het naastgelegen bedrijventerrein Soesterberg-Noord en anderzijds het verkeersgeluid van de Amersfoortseweg. Er is onderzoek verricht naar het geluid en de aan te houden richtafstanden. De (combinatie van deze) geluidsbronnen zorgen voor een complexe geluidssituatie. Deze is zorgvuldig onderzocht en daaruit is o.a. gebleken, dat nabij het bedrijventerrein Soesterberg-Noord een geluidsscherm moet worden gerealiseerd, zolang de bedrijven, die het meeste geluid produceren nog niet zijn gesaneerd. Het plan waarborgt een tijdige uitvoering van alle te nemen maatregelen.

Stikstof

Gedurende de voorbereiding op dit plan is de wetgeving op het gebied van de toelaatbare stikstofemissies meerdere keren aangepast. Daarom is de toets of voorliggend plan ook aan deze norm voldoet meerdere keren opnieuw uitgevoerd. Voor het laatst op 19 april 2023. Steeds is weer gebleken, dat het plan voldoet aan de wettelijke normen, ook bij toetsing volgens de meest recente rekenwijze.

Machtiging zienswijzen

Eén van de zienswijzen is, volgens de zienswijze zelf, ingediend namens “alle bewoners van Beukbergen”. De gemachtigde, die deze zienswijze heeft ingediend, heeft ook andere zienswijzen ingediend namens één en namens twee bewoners van Beukbergen, waarvan één ook eigenaar is van een bedrijf op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Daarmee staat vast, dat hij als gemachtigde van hen mag optreden. Echter de benodigde machtiging namens “alle inwoners van Beukbergen” is, ondanks de meerdere expliciete verzoeken hierom niet overlegd, zodat geconcludeerd moet worden dat deze zienswijze slecht namens enkele bewoners ingediend is.

PARTICIPATIE

In de voorbereidingen van dit plan is verschillende keren met diverse (groepen) belanghebbenden gesproken. Daarnaast hebben betrokkenen zowel op het voorontwerp als -tot twee keer toe- op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen reageren. Dat hebben verschillende betrokkenen ook gedaan. In het ontwerpbestemmingsplan is gereageerd op de inspraak en in bijgaande Nota van Zienswijzen wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen. Het plan behoeft weinig aanpassing aangezien uit eerdere overleggen met betrokkenen hun standpunten al naar voren gekomen waren en daar dus ook al rekening mee was gehouden. Toch is ook in deze fase nog gekozen voor een extra gesprek met de bewoners van Beukbergen, omdat het plangebied dicht bij hun eigen leefomgeving is gelegen.

Daarnaast heeft Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een uitgebreide zienswijze ingediend. Zij maakt zich zorgen over de flora en fauna binnen het plangebied. Ook beziet zij deze ontwikkeling in samenhang met de voorgenomen ontwikkelingen op de voormalige vliegbasis zelf. Eén van de aandachtspunten daarbij is de dassenburcht, die binnen het plangebied ligt. Het plan maakt geen bebouwing mogelijk in de directe omgeving van deze burcht. Ook voorziet het plan in een afgeschermd groene corridor, die zowel voor de door de bewoners van Beukbergen gewenste afscheiding tussen Sortie 16 en Beukbergen zorgt als een veilige doorgang voor de das creëert tussen deze burcht en het grotere leefgebied op en rond de voormalige vliegbasis. Tenslotte voorziet het plan ook in de aanleg van verschillende dassentunnels, waaronder een tunnel onder de N237 door, zodat nieuw foerageergebied voor de das op het terrein van Sterrenberg wordt ontsloten.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

FINANCIËLE TOELICHTING

Ondanks het relatief grote aandeel betaalbare woningen, is het plan binnen de grondexploitatie van Hart van de Heuvelrug economisch haalbaar gebleken. Het project is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug, maar de gemeente Zeist is hiervoor niet risicodragend. Als contractpartner in dit programma spant de gemeente Zeist zich wel in om alle doelstellingen binnen de gestelde kaders te realiseren.

De gemeente Zeist sluit doorgaans vóór het vaststellen van een bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar (initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar) om gemaakte afspraken te borgen en kostenverhaal te verzekeren. In het plangebied Sortie 16 is de provincie Utrecht de grondeigenaar.

Provincie Utrecht en de gemeente Zeist zijn al contractpartners door de overeenkomsten Hart van de Heuvelrug (waarvan de laatste uit 2015). Daarnaast dienen de afspraken uiteindelijk vastgelegd te worden met de nog te selecteren marktpartij die de grond gaat ontwikkelen.

Omdat de marktpartij pas geselecteerd wordt na het vaststellen van het bestemmingsplan, kan met deze marktpartij nu geen anterieure overeenkomst worden gesloten en moeten de te maken afspraken met deze partij op een andere manier worden geborgd. In de stuurgroep vergadering Hart van de Heuvelrug van 16 december 2021 is besloten om de financiële en inhoudelijke afspraken met de marktpartij te borgen door deze als uitgangspunten en voorwaarden op te nemen in de tenderprocedure. De marktpartij die zich voor de tenderprocedure inschrijft, committeert zich daarmee aan deze uitgangspunten en voorwaarden. Het gaat daarbij om zowel financiële aspecten (plankosten, planschade, bovenplanse kosten) als inhoudelijke aspecten (bijvoorbeeld het woningbouwprogramma).

De kosten van de ambtelijke inzet voor dit bestemmingsplan worden gedekt door de leges en het kostenverhaal, die voor dit plan in rekening zijn gebracht.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad, daarom wordt uw college voorgesteld dit plan aan te bieden aan de raad. Wettelijk is vastgelegd, dat in het besluit benoemd staat welke ondergrond gebruikt is voor bijgevoegde Verbeelding (plankaart). Ook is het nodig om in het besluit te vermelden hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn (in dit geval via een overeenkomst) en vast te stellen dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage benodigd is.

Het is wenselijk dat de raad het bijgaande Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota 2010 vaststelt. In bijgaand raadsvoorstel is dit dan ook als apart beslispunt opgenomen.

DUURZAME ASPECTEN

De duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist zullen, in afstemming met de provincie en het voor de locatie opgestelde Ambitiedocument Duurzaamheid, doorgelegd worden naar de (nog te selecteren) ontwikkelaar. Daarbij zal in ieder geval aandacht worden besteed aan de vier pijlers: duurzame energie, klimaatadaptatie, circulaire ontwikkeling en gezondheid. Vast staat, dat alle nieuw te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van het energieverbruik. Deze zijn de afgelopen jaren steeds verder aangescherpt. Ook worden de woningen aardgasvrij gebouwd, zoals sinds enkele jaren gebruikelijk.

Het stedenbouwkundig concept is opgesteld op basis van de in het gebied aanwezige natuurwaarden, zodat het ecologisch waardevolle middengebied onbebouwd blijft. Dit gedeelte zal ook een belangrijke

functie vervullen bij de opgave in het kader van de klimaatadaptatie. Het groen zal hittestress voorkomen, bijdragen aan het welbevinden van toekomstige bewoners en een ruime opvang vormen voor regenwater, wat heel belangrijk is in dit gebied met grote hoogteverschillen.

Communicatie, Informatie en Automatisering

Over deze planvorming communiceren wij zowel direct met de belanghebbenden, zoals de bewoners van Beukbergen, als via de officieel verplichte kanalen. Het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de eigen website, op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt de bekendmaking in De Nieuwsbode geplaatst.

VERDERE PROCES

UITVOERING

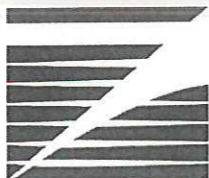
Momenteel is de grond eigendom van de provincie. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een ontwikkelende partij geselecteerd worden. Deze partij zal de benodigde vergunningen aanvragen, waarna de bouw kan starten.

Planning

Juni	beeld en oordeelsvorming plan in raad
September	vaststelling van het bestemmingsplan door de raad
Oktober-november	beroepstermijn.
Daarna	Plan onherroepelijk in werking of behandeling beroep bij de Raad van State

BIJLAGEN

1. Het bestemmingsplan, bestaande uit:
 - a. De Verbeelding (plankaart)
 - b. De Regels (inclusief 3 bijlagen) en
 - c. De Toelichting (inclusief 11 bijlagen, waaronder bijlage 11, de Nota van Zienswijzen)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV038

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende het bestemmingsplan "Sortie 16"
van 6 juni 2023 en met kenmerk 178003;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in bijgaande nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Sortie 16" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSortie16-VS01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020.
3. Bijgaand Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als nieuw onderdeel van de Welstandsnota 2010.
4. In te stemmen met de beperkte afwijking van de woonvisie.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat reeds op andere wijze de kosten worden verhaald.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 03 oktober 2023

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

