

**College van Gedeputeerde Staten
statenbrief**

Aan Provinciale Staten

DATUM	09/29/20	REFERENTIE	Vincent van Esch
ONS NUMMER	82172112	DOORKIESNUMMER	0621124580
NUMMER PS	Nummer PS	E-MAILADRES	Vincent.van.esch@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom

Onderwerp Statenbrief:
Gebiedsvisie Sortie 16

Voorgestelde behandeling:
Ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Hierbij sturen wij u ter informatie de Gebiedsvisie Sortie 16.

Het terrein Sortie 16 (voormalige terrein bij villa Dorrestein) is in 2013 aangekocht door de provincie Utrecht voor de ontsluiting van de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg. In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug wordt dit gebied ontwikkeld tot een woonwijk. De provincie heeft in samenwerking met de gemeente Zeist en Soest een gebiedsvisie opgesteld waarin de ambities en uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied zijn benoemd. Plan is dat hier 150-200 woningen worden gerealiseerd in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met een substantieel aandeel sociale en middeldure huur. In dit gebied wordt natuurinclusief gebouwd. De woningen worden ingepast in het bosrijke gebied met respect voor de aanwezige natuurwaarden. Deze gebiedsvisie dient als basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan voor het gebied. Omdat de locatie op het grondgebied van de gemeente Zeist ligt, stelt de gemeenteraad van Zeist het nog op te stellen bestemmingsplan vast. De gebiedsvisie is daarom vastgesteld door GS en door het college van B&W van Zeist en zal ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist.

Voorgeschiedenis

De gebiedsvisie Sortie 16 maakt onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug waarvoor in 2015 een samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Utrecht, de gemeente Zeist en gemeente Soest is vastgesteld. Met een Statenbrief hebben Gedeputeerde Staten u geïnformeerd over het besluit van 20-11-2018 over de start van het opstellen van de gebiedsvisie voor dit gebied.

De gebiedsvisie is op 21 september 2020 vastgesteld door de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug en wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Zeist. De gebiedsvisie wordt ook ter kennisname gestuurd aan het college van B&W en de gemeenteraad van Soest.

Essentie / samenvatting

De gebiedsvisie Sortie16 is een uitwerking op hoofdlijnen waarin verschillende provinciale beleidsdoelen zoals woningbouwproductie (in sociaal en betaalbare segment), behoud van natuurwaarden, behoud en inpassingen van cultuurhistorische waarden, zijn geborgd.

De gebiedsvisie Sortie 16 is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeenten Zeist en Soest.

Er zijn vier pijlers benoemd voor de ontwikkeling van het gebied:

- Een sterke eigen identiteit met een sterke samenhang van natuur en landschap.
- Gezond en verbonden: er worden voorwaarden gecreëerd om te ontmoeten en te bewegen.
- Aanvullend woningbouwprogramma: er is ingezet op het toevoegen van een substantieel aantal woningen (150-200 woningen) waarbij met name de structurele versterking van het middensegment een belangrijke plaats inneemt.
- Natuurinclusief en duurzaam: ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn sterk verankerd in de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie is besproken met diverse belanghebbende partijen en omwonenden van het gebied. In verband met de Coronamaatregelen is geëxperimenteerd met online participatiemethoden. Op de website van de gemeente Zeist is de gebiedsvisie toegelicht en is gevraagd om reacties. Ook in de lokale kranten is over de gebiedsvisie gepubliceerd. Naast de online participatie zijn voor de bewoners van het woonwagencentrum Beukbergen inloopbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze inloopbijeenkomsten werd duidelijk dat de meeste bewoners van het woonwagencentrum tegen de woningbouwplannen zijn. Zij verwachten problemen door de verschillen in leefstijlen van de nieuwe bewoners van Sortie 16 en de bewoners van Beukbergen. Er zijn ook positieve reacties binnengekomen op de plannen met name over de natuurinclusieve aanpak. In de gebiedsvisie is in de bijlage een verslag opgenomen van het doorlopen participatietraject. Bij uitwerking van de gebiedsvisie in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal een vervolg worden gegeven aan het participatietraject.

Sortie 16 is een bijzonder gebied. In de gebiedsvisie is rekening gehouden met de fysieke ligging van het gebied, de aanwezigheid van natuurwaarden en de directe omgeving (bedrijventerrein Soesterberg Noord, de vliegbasis Soesterberg en woonwagencentrum Beukbergen). Door de verlaagde ligging van het gebied, de natuurinclusieve aanpak en door het gedifferentieerde woningbouwprogramma is er gewerkt met hogere bebouwingsdichtheden om de woningaantallen te kunnen behalen. Deze verkaveling betekent relatief kleine kavels en een groot aandeel meergezinswoningen (appartementen). Dit sluit echter goed aan bij de maatschappelijke opgave om ook te bouwen voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. De gebiedsvisie is een resultaat van een zoektocht naar een optimalisatie van een gewenst gedifferentieerd woningbouwprogramma dat recht doet aan de woningbouwbehoefte in de regio en een maximaal financieel resultaat.

Er is nog een aantal zaken die geconcretiseerd moeten worden in de volgende fase (opstellen van bestemmingsplan). In dat proces zal ook de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd en zullen ook aspecten rond industriegeluid en bomcompensatie verder worden uitgewerkt.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

De gebiedsvisie Sortie 16 dient als basis voor de verdere gebiedsontwikkeling van dit terrein. Na vaststelling van het nog op te stellen bestemmingsplan kunnen hier 150-200 woningen worden gerealiseerd.

Financiële consequenties

De gebiedsvisie Sortie 16 is financieel haalbaar. De geraamde kosten zijn nagenoeg gelijk aan de te verwachten opbrengsten. Dit betekent dat de exploitatie van dit deelproject sluitend is.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad van Zeist zal het financiële eindresultaat van de grex Sortie 16 verwerkt worden in de Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2021: een lager geprognostiseerd financieel resultaat voor Sortie 16 dan in de vorige Mastergrex, maar nu wel gebaseerd op een ruimtelijke uitwerking. De risico's van dit deelproject zullen daarentegen ook afnemen. Sortie 16 blijft echter een aanzienlijke woningbouwlocaties die altijd risico's zal kennen. Het huidige voorziene woningbouwprogramma is echter door zijn differentiatie en uitwerking naar verwachting minder risicovol dan het eerdere normatieve programma. De verwerking van deze lagere grondopbrengsten van Sortie 16 betekent dat de Mastergrex Hart van de Heuvelrug negatief wordt. Dit vraagt van de provincie dat zij in alle nog resterende plannen van het programma zoekt naar optimalisatiemogelijkheden. De andere samenwerkingspartners hebben hun commitment hiervoor ook uitgesproken.

Vervolprocedure / voortgang

De gebiedsvisie zal ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist. Op basis van dat besluit zal in 2021 het bestemmingsplan worden uitgewerkt.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten
Kennis nemen van de gebiedsvisie Sortie 16.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,