

Ruimtelijke onderbouwing

Huisvesting Politie

Januari 2024 - Public

Contactpersoon

ARCADIS NEDERLAND

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 137
8000 AC Zwolle
Nederland

Inhoud

1	Projectomschrijving	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Huidige situatie	5
1.3	Toekomstige situatie	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskaders	8
2.1	Nationaal beleid	8
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de bijbehorende Regeling	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	9
2.2.2	Provinciale omgevingsverordening	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Eerste Zeister omgevingsvisie 2022 tot 2025	11
2.3.2	Bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg	12
2.3.3	Beleidsnotitie 'Zeist bouwt duurzaam'	13
2.3.4	Brede Milieuvisie Zeist	13
3	Omgevingsaspecten	15
3.1	Natuur	15
3.1.1	Soortenbescherming	15
3.1.2	Gebiedsbescherming	15
3.1.3	Conclusie	15
3.2	Archeologie	15
3.3	Bodem	16
3.4	Water	16
3.5	Geluid	16
3.6	Luchtkwaliteit	16
3.7	Conventionele explosieven	17
3.8	Kabels en Leidingen	17
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Cultuurhistorie en Landschap	18

3.10.1	Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) – Militair Erfgoed	18
3.10.2	Cultuurhistorische Hoofdstructuur – Historische Infrastructuur Wegh der Weegen	18
3.11	Verkeer en parkeren	19
3.12	Bedrijven en milieuzoneringen	20
3.13	Duurzaamheid	20
4	Uitvoerbaarheid	21
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.2	Economische uitvoerbaarheid	21
5	Conclusies	22

1 Projectomschrijving

1.1 Aanleiding

De Nationale Politie heeft Arcadis Nederland de opdracht gegeven om het vergunningetraject voor de realisatie van een gebouw ten behoeve van haar bedrijfsvoering te regelen. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het plan niet gerealiseerd wordt binnen het aanwezige bouwvlak. De locatie buiten het bouwvlak is gekozen omdat er enerzijds een functionele verbondenheid is tussen het kantoor en het gebouw ernaast en er een locatie binnen loopafstand van het datacenter nodig is. Anderzijds zou het bouwen binnen het bouwvlak ertoe leiden dat er bomen gekapt moeten worden of parkeerplaatsen verloren gaan. Daarnaast is het leveren van materialen aan de achterzijde van de datacentrale niet goed mogelijk. Het kappen van bomen of het verloren laten gaan van parkeerplaatsen zijn beide geen wenselijke ontwikkelingen. Vanwege voorgaande is gekozen voor een locatie buiten het bouwvlak op een locatie waar geen bomen of parkeerplaatsen verloren gaan.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een gebouw met kantoorfunctie voor de Nationale Politie en vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject en is daarmee m.e.r-beoordelingsplichtig op basis van categorie D11.2 van de bijlage van het Besluit MER. Een m.e.r-beoordeling is toegevoegd aan de aanvraag als bijlage 4.

1.2 Huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' (28 juni 2012, onherroepelijk). Het deel waar de projectlocatie zich bevindt staat bekend als 'Campus New Amsterdam' en is onderdeel van de buurt 'Huis ter Heide'. In de huidige situatie is er een gebouw aanwezig dat gebruikt wordt door de politie. Het momenteel aanwezige gebouw zit echter tegen diens economische levensduur aan en is aan vervanging toe. Daarnaast is er door de locatiegebondenheid van de werkzaamheden behoefte aan uitbreiding van kantoorruimte in de nabijheid van de datacentrale. De exacte projectlocatie bevindt zich nipt buiten het aanwezige bouwvlak en is daarmee strijdig met de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

Naast de projectlocatie is een datacenter gevestigd. Het datacenter wordt dagelijks onderhouden en geïnnoveerd. Daarvoor zijn nieuwe apparatuur en materialen nodig. Deze materialen worden aangeleverd en buiten de bunker (datacenter) wordt dit ontdaan van verpakkingsmateriaal. De nieuwe onderdelen moeten getest en geprogrammeerd worden, alvorens dit de bunker ingaat. Nu gebeurt dit in gangen of loze plekken in de bunker (droog en stofvrij), maar deze situatie wordt niet als ideaal ervaren. Daarnaast blijft het datacenter groeien, waardoor er nauwelijks loze plekken meer zijn voor de hiervoor genoemde werkzaamheden. Daarom is er behoefte aan een stagingruimte, daar kan dan uitgepakt, getest en geprogrammeerd worden. Verder is er behoefte aan werkplekken die voldoen aan de wet- en regelgeving om reguliere werkzaamheden te verrichten. Veel medewerkers schakelen gedurende de dag tussen bunker en kantoor. In de bunker komt geen daglicht, dus de afwisseling is van groot belang voor een veilige en gezonde werkplek. Het nieuwe kantoor zal de vraag naar deze ruimte invullen. De behoefte aan werkplekken dicht bij het datacenter met veel daglicht is één van de uitgangspunten van het ontwerp en de locatiekeuze van het nieuwe kantoorgebouw.



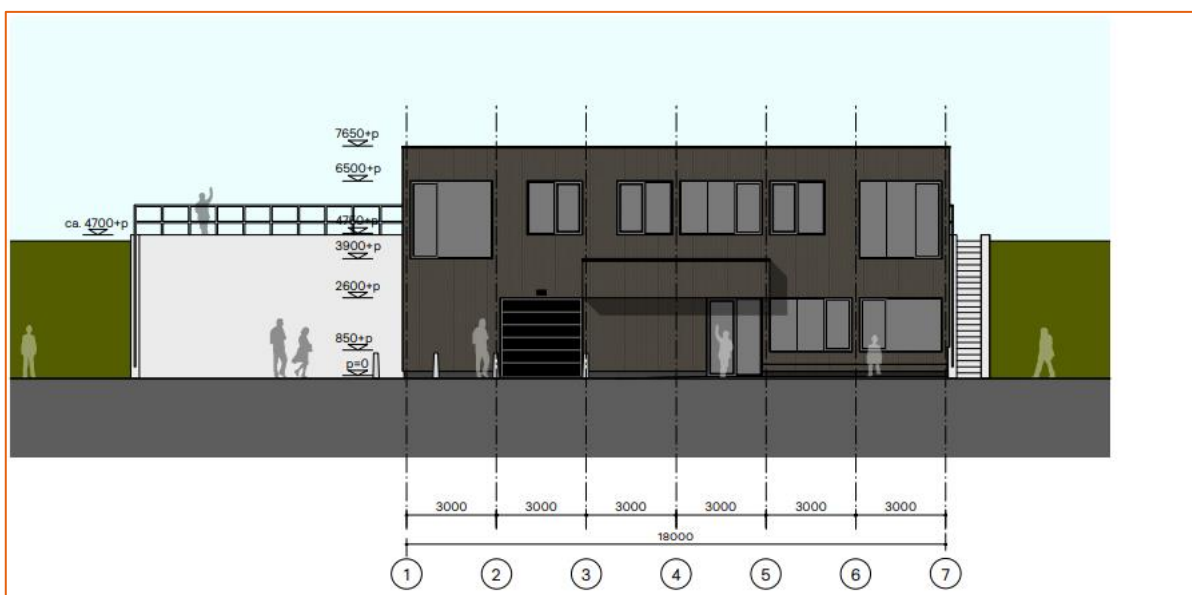
Figuur 1: Huidige situatie plangebied

1.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw, welke gebruikt zal worden voor werkplekken en als stagingruimte voor het personeel van het datacenter. De nieuwbouw krijgt een nokhoogte van 7,65 meter, heeft een oppervlakte van 162 m² en is gesitueerd naast een betonnen muur waar het gebouw ongeveer 2 meter bovenuit steekt. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen en bevat voornamelijk kantoorfuncties. Het gebouw wordt ingepast in de hoger gelegen omgeving en zal vanuit openbaar gebied niet significant meer zichtbaar zijn dan de huidige bebouwing, doordat er wordt gekozen voor onopvallende kleuren en materialen die in de bosrijke omgeving opgaan. Het gebouw zal voldoen aan de duurzaamheidseisen van het bouwbesluit 2012 en wordt voorzien van een sedumdak en een buitenwand van verticale houten delen van verduurzaamd vuren.

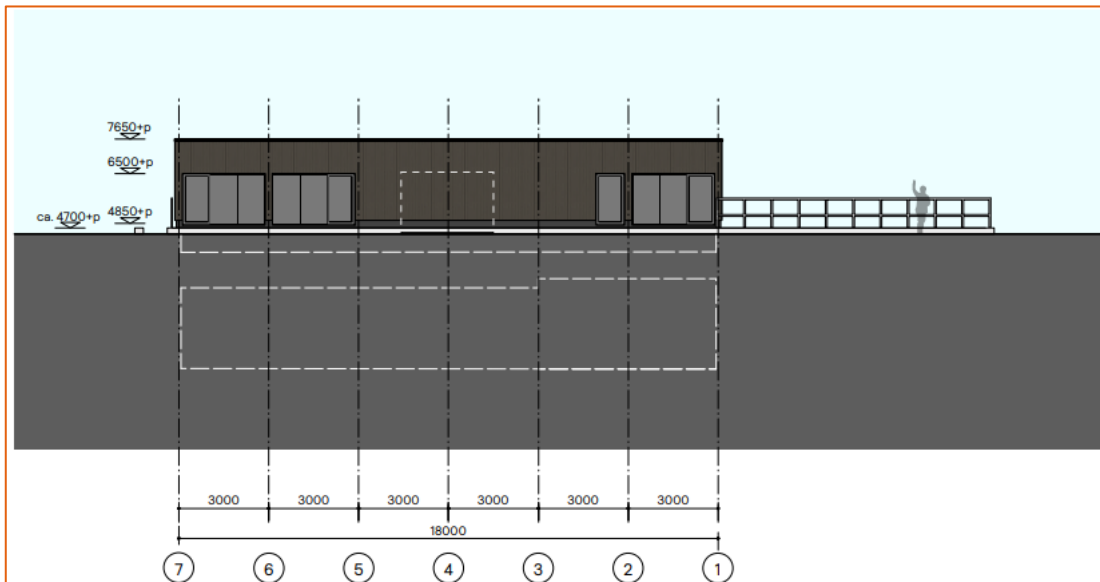


Figuur 2: Visualisatie van toekomstig gebouw Nationale Politie



Figuur 3: Aanzicht westzijde toekomstig gebouw

In de figuur hierboven is weergegeven hoe het gebouw eruit gaat zien vanaf de westzijde. Aan de westzijde bevindt zich de ingang van het gebouw en het grootste deel van de ramen. Het ontwerp kent een beperkt aantal ramen aan de oostzijde van het gebouw, dit is weergegeven in figuur 4 hieronder. Deze zijn echter wel nodig om genoeg daglicht in de kantoren te krijgen. Getoetst is of de lichtuitstraling vanuit het kantoor richting de bosrand zorgt voor het verstoren van potentiële leefgebieden voor diersoorten. Uit de QuickScan Flora en Fauna (Bijlage 1) blijkt dat dit niet het geval is. Meer hierover wordt besproken in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3.



Figuur 4: Aanzicht oostzijde toekomstig gebouw

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven welk beleid relevant is voor de geplande ontwikkeling en hoe de ontwikkeling binnen het beleid past. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken en in hoofdstuk 5 wordt een conclusie getrokken.

2 Beleidskaders

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (hierna NOVI) is het hoofdinstrument waarin de nationale overheid zijn visie op de toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving uiteenzet. De NOVI is een instrument van de Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Zolang de omgevingswet nog niet in werking is getreden, komt de NOVI als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang: (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. De fysieke leefomgeving en hiervoor benoemde doelstellingen zijn een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. Dit heeft geleid tot 21 nationale belangen, waarvan voor onderhavig project belang 9 relevant is:

9. Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.

Het plangebied ligt op een terrein dat bestemd is als 'Maatschappelijk – Militaire zaken' en ligt in de buurt van Vliegbasis Soesterberg. Het project zelf wordt gerealiseerd in opdracht van de Nationale Politie. Het is daarom aannemelijk dat het project bijdraagt aan de zorg voor de nationale veiligheid en daarmee in overeenstemming is met nationaal belang nummer 9.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de bijbehorende Regeling

Op 30 december 2011 zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden en deze zijn op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en -spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, de Ecologische hoofdstructuur (nu NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke waarde. De regels uit het Barro zijn voor wat betreft een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegenet).

Gelet op het (Barro) en de bijbehorende Regeling is voor de projectlocatie een tweetal onderwerpen van toepassing:

- **Natuurnetwerk Nederland** De voorgenomen projectlocatie bevindt zich binnen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Bij provinciale verordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aangewezen. Hieruit volgen ook regels waar omgevingsvergunningen t.b.v. afwijken van het bestemmingsplan aan moeten voldoen, onder andere dat zij per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden. Hierop zijn een aantal uitzonderingen van toepassing. Omdat het Natuurnetwerk Nederland is verankerd in provinciale verordeningen, wordt hier verder op ingegaan onder paragraaf 2.2.2 *Provinciaal beleid* en paragraaf 3.1 *Natuur* van deze ruimtelijke onderbouwing;
- **Defensie** Het Barro schrijft voor dat elk militair oefenterrein de bestemming 'Maatschappelijk – militair terrein' krijgt bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging. Daarnaast schrijft het Barro voor dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionaliteit van het militaire oefenterrein. Het terrein waar de projectlocatie zich bevindt heeft reeds de bestemming 'maatschappelijk – militair terrein'. De geplande ontwikkeling is voor de Nationale Politie, welke al op het terrein aanwezig is. De ontwikkeling betreft geen belemmering voor het militaire oefenterrein, omdat het gerealiseerd wordt op een plek waar momenteel ook al een gebouw aanwezig is.

Concluderend, passen de geplande ontwikkelingen passen in het landelijke beleid en sluit de ontwikkeling aan bij de nationale belangen benoemd in de NOVI en de Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de Provincie Utrecht haar integrale langetermijnambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vastgesteld. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie heeft als hoofddoel om een gezonde en veilige leefomgeving te creëren. De provincie Utrecht wil het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijven. Deze doelen zijn verder uitgewerkt in zeven beleidsterreinen. Deze zeven beleidsterreinen zijn:

1. Stad en Land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstig bestendige landbouw en natuur.

Het te realiseren gebouw betreft een gebouw voor de Nationale Politie. Verondersteld kan worden dat het gebouw bijdraagt aan de bedrijfsvoering van de Nationale Politie en dus indirect bijdraagt aan een veilige leefomgeving in de provincie Utrecht. Het plan past daarmee binnen de doelen van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De provincie Utrecht heeft zijn visie op de omgeving verder uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening (IOV). Hieruit volgt een aantal thema's die voor onderhavig plan belangrijk zijn. Deze worden hieronder besproken.

Water

De IOV kent in artikel 3.7 een instructieregel voor een *waterbeschermingszone - 100- jaarsaandachtsgebied*, waar het gebied binnen ligt. Binnen dit gebied zijn geen activiteiten en bestemmingen toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Daarnaast stelt de instructieregel dat een ruimtelijk plan het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen moet beschrijven. Onderhavig plan voegt geen activiteiten of bestemmingen toe die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning. Daarnaast is in hoofdstuk 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing betoogd dat het plan geen bedreiging vormt voor de doeleinden van de gemeente voor wat betreft het aspect water en zelfs bijdraagt aan deze doelen door de realisatie van een sedumdak op een nu versteende locatie. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel uit artikel 3.7 van de IOV.

Bereikbaarheid

In hoofdstuk 4.1 van de IOV staat een instructieregel die toeziet op de bereikbaarheid van de locatie. De instructieregel stelt dat de motivering van een ruimtelijk plan de volgende punten bevat:

- a. een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze nieuwe ontwikkelingen tot gevolg hebben;
- b. een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen;
- c. een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende (regionale) verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan; en
- d. een analyse of de bereikbaarheid door de beoogde ontwikkelingen wordt verslechterd en of de reistijd significant toeneemt.

Onder het kopje '3.11 Verkeer en parkeren' wordt beschreven dat de verkeerssituatie niet wezenlijk zal veranderen. Er zullen zich nauwelijks extra verkeersbewegingen voordoen en het kantoor wordt ontsloten middels de bestaande infrastructuur. Hierdoor verslechtert de bereikbaarheid niet, vormen er zich geen nieuwe knelpunten en verslechteren de bestaande knelpunten niet. Hiermee is voldaan aan de instructieregel van hoofdstuk 4.1 van de IOV.

Natuurnetwerk Nederland

Een deel van de projectlocatie is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuurnetwerk Nederland' moeten bestemmingen en regels bevatten die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan. Zoals ook is opgenomen in het Barro, mag een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn bestemd als 'Natuurnetwerk Nederland' geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die

ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

1. Er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
2. Negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - a. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en;
 - b. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en;
 - c. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.

Zoals uit de ecologische Quicksan (bijlage 1) blijkt, bevindt het plangebied zich binnen NNN-gebied, maar niet binnen de aangewezen natuurbeheertypes. Van ruimtebeslag is geen sprake en de herinrichting heeft geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. In paragraaf 3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het aspect 'natuur'. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels van hoofdstuk 6.

Cultuurhistorie

In hoofdstuk 7.7 van de IOV is een instructieregel opgenomen voor beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Hierin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden moet bevatten. Daarnaast moet een ruimtelijk plan een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden bevatten. In hoofdstuk 3.10 wordt ingegaan op de aanwezige waarden en hoe hier mee om is gegaan. Daarmee voldoet het plan aan de instructieregel uit hoofdstuk 7.7 van de IOV.

In hoofdstuk 7.9 van de IOV staat een instructieregel die toeziet op het behoud van het landschap en de kernwaarden, zoals beschreven in bijlage 15 van de IOV. Het plangebied ligt in het gebied aangeduid als landschap Utrechtse Heuvelrug. Dit gebied heeft de volgende te behouden kenmerken:

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

In hoofdstuk 3.10 wordt ingegaan hoe er met de aanwezige waarden in het gebied is omgegaan. Hierin wordt betoogd dat de historische structuren in stand gehouden worden, het bestaande reliëf niet verandert, het ontwerp opgaat in de omgeving en tevens aansluit bij de historische functie van het gebied als militair oefenterrein. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel van hoofdstuk 7.9 van de IOV.

Verstedelijking

In artikel 9.2 van de IOV is een verstedelijkingsverbod opgenomen. In de toelichting van de IOV is echter een aantal situaties opgenomen waarin een uitzondering gemaakt kan worden voor dit verstedelijkingsverbod. Deze zijn hieronder beschreven.

- *Nieuwe stedelijke bestemmingen die tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit*
Verstedelijking en ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen dienen in relatie tot elkaar te worden beschouwd. Hierover wordt het volgende opgemerkt. De locatie ligt weliswaar binnen de begrenzing van NNN-gebied, maar niet binnen een beheertype. Dit betekent dat er voor deze locatie geen doelen in het kader van het NNN zijn vastgesteld, wat voor deze locatie geïnterpreteerd kan worden als indicatie van geringe dan wel afwezige lokale (ecologische) waarden. Dit wordt onderstreept door de uitkomst van de uitgevoerde ecologische quick scan: de locatie is vanaf dat deze door de Politie in gebruik is genomen voorzien geweest van beklinkerd oppervlak en heeft sindsdien geen enkele natuurwaarde (gehad). Het nieuwe ontwerp ziet toe op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Waar in de huidige situatie sprake is van een versteende omgeving (zowel in huidige situatie als in de situatie voor plaatsing van het planologisch niet aanwezig gebouw), zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van minder versteend oppervlak door het toepassen van een sedumdak en een kantoorpand dat opgaat in de natuurlijke omgeving. Hierbij is met een natuurinclusief ontwerp rekening gehouden met o.a. hemelwaterafvoer, energiezuinigheid en duurzaamheid. Oftewel: het plan voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het gebied. Daarnaast voorziet het ontwerp in de invulling van de behoefte naar kantooruimte (bedrijven). Dit valt onder de tweede uitzonderingsgrond en wordt hieronder nader toegelicht.

Het artikel beschrijft verder dat er in de kernrandzone, waar het plan in ligt, ruimtelijke plannen zijn toegestaan ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de alinea hierboven en in hoofdstuk 3.10 is beschreven hoe het plan een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit vormt en ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is. Daarnaast is een tijdige en duurzame realisatie geborgd door het ontwerp en worden omliggende functies niet geschaad. Hiermee wordt ook voldaan aan de instructieregel van artikel 9.8.

- *Nieuwe stedelijke bebouwing die nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven*
Naast bovengenoemde is in artikel 9.7.b van de IOV een instructieregel opgenomen voor het uitbreiden van bestaande stedelijke functies. In artikel 9.7.b wordt gesteld dat bebouwingsmogelijkheden onder het bestaande planologische regime met maximaal 20 % uitgebreid kunnen worden. Van deze 20% kan afgeweken worden, mits er een economische noodzaak is. Dit geldt ook voor het bestemmingsvlak. Over de economische noodzaak van het plan is meer informatie in hoofdstuk 1.2 'Huidige situatie' te vinden. De nieuwbouw zal 162 vierkante meter oppervlakte bevatten, wat minder dan 20% is van de 2000m² oppervlakte van het datacentrum. Hiermee wordt ook aan de instructieregel van artikel 9.7 van de IOV voldaan.

Concluderend geldt dat het plan voldoet aan meerdere uitzonderingsgronden. Van een onaanvaardbare vorm van verstedelijking is daarom geen sprake. Artikel 9.2 van de IOV vormt geen belemmering voor de realisatie van het kantoorgebouw voor de huisvesting van de Politie.

Kantoren

De IOV van de provincie Utrecht, beperkt de locaties voor nieuwvestiging van nieuwe zelfstandige kantoren. Voor ondergeschikte kantoorruimte is in lid 7 van artikel 9.17 echter een uitzondering opgenomen. Het nieuw te bouwen gebouw is onderdeel van de bedrijfsvoering van de naastgelegen datacentrale en daarmee te definiëren als ondergeschikt. Meer informatie over de onderliggende verbondenheid en de bedrijfsvoering van de datacentrale is in hoofdstuk 1.2 'Huidige situatie' te lezen. Aan de instructie regel in artikel 9.17 van de IOV wordt dus voldaan.

Conclusie

Concluderend leiden geen van de genoemde onderwerpen en bijbehorende instructieregels van de IOV tot een belemmering van de doorgang van de realisatie van het kantoorgebouw voor de huisvesting van de Politie.

2.3 Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 2.3 zijn de relevante beleidsdocumenten van de gemeente Zeist uiteengezet en is de geplande ontwikkeling met de doelstellingen uit deze beleidsdocumenten vergeleken.

2.3.1 Eerste Zeister omgevingsvisie 2022 tot 2025

De Eerste Zeister Omgevingsvisie 2022 tot 2025 is een document waarin de visie van de gemeente Zeist op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving wordt beschreven. De fysieke leefomgeving omvat onder andere de bebouwde omgeving, infrastructuur, groen, water en lucht. In de omgevingsvisie worden keuzes gemaakt en ambities uitgesproken over hoe de fysieke leefomgeving er in de toekomst uit moet zien. De omgevingsvisie incorporeert bestaand beleid van de gemeente Zeist, zoals het Milieubeleidsplan en het verkeers- en vervoersplan. Daarnaast is de omgevingsvisie de opvolger van de structuurvisie Zeist en fungeert het document tot het in werking treden van de Omgevingswet als structuurvisie.

De omgevingsvisie heeft de volgende zes waarden geïdentificeerd die van belang zijn voor de gemeente Zeist:

1. Groen: Natuur- en parkinclusief;
2. Cultuur en historie: De allure van Zeist;
3. Identiteit: Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden;
4. Zorgzame en inclusieve samenleving;
5. Dorpse waarden met stadse allure;
6. Duurzaam.

Naast deze waarden zijn er 11 ontwikkelkansen geïdentificeerd. Voor de geplande ontwikkeling zijn vooral kans 3 'natuurinclusief bouwen', kans 6 'klimaatbestendigheid' en kans 11 'kansen voor nieuwe bedrijvigheid' van belang. Het gebouw wordt gerealiseerd met vooral veel duurzame materialen. Zo wordt de buitenwandafwerking voorzien van verticale houten delen van verduurzaamd vuren, welke goed aansluiten bij de bosrijke omgeving. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van een sedumdak. Hierdoor draagt het gebouw bij aan de klimaatbestendigheid doordat regenwater wordt opgevangen en vastgehouden in het sedumdak (vertraagde afvoer hemelwater). Deze kansen en de ontwikkeling sluiten hiermee mooi aan bij de eerste van de zes waarden die geïdentificeerd zijn in de Eerste Zeister Omgevingsvisie 2022 tot 2025. Naast dat het gebouw bijdraagt aan bovengenoemde waarden, draagt het gebouw bij

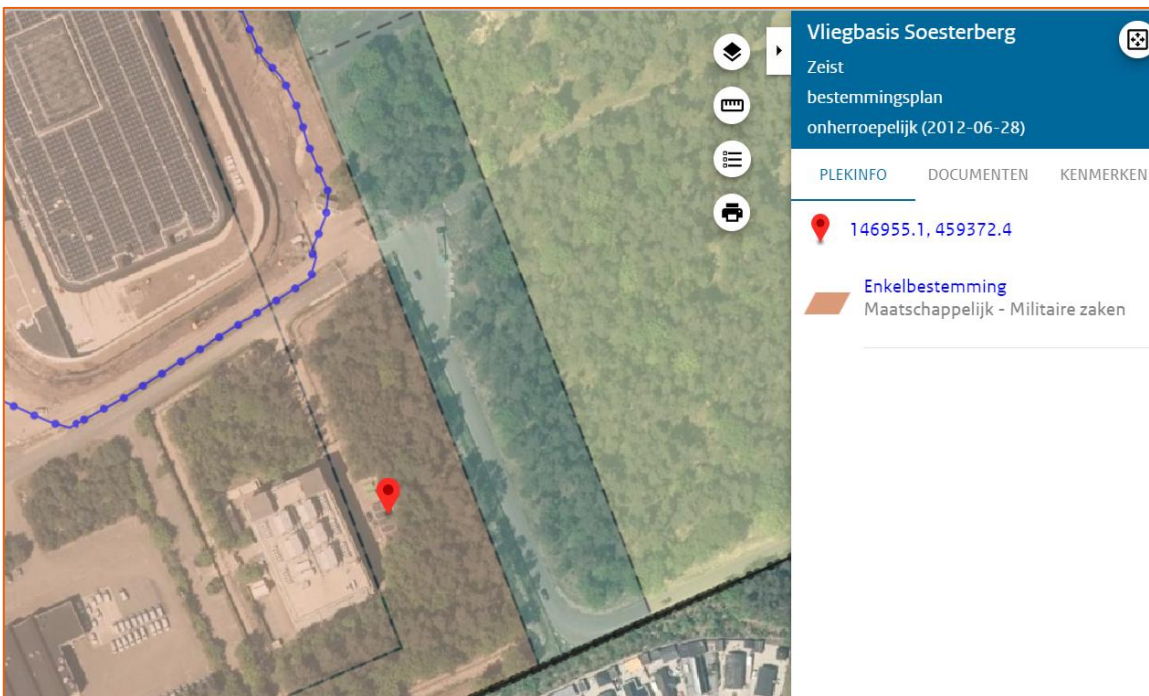
aan de bedrijvigheid in de omgeving, doordat het onderdeel is van de Nationale Politie en aansluit bij het grotere geheel van activiteiten op de Vliegbasis Soesterberg.

Resumerend is de geplande ontwikkeling niet in strijd met één van de hierboven genoemde waarden en speelt het in op drie van de elf kansen die geïdentificeerd worden in de Eerste Zeister Omgevingsvisie 2022 tot 2025.

2.3.2 Bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg

Het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" heeft als doel om de voormalige militaire vliegbasis om te vormen tot een multifunctioneel gebied met onder andere woningen, kantoren, recreatie en natuur. Het plan is gericht op het behoud van het historische karakter van de vliegbasis, het bevorderen van duurzaamheid en het creëren van een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Het bestemmingsplan beschrijft de regels en kaders waaraan nieuwe ontwikkelingen op de vliegbasis moeten voldoen. De voorgestelde ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling niet in een bouwvlak wordt gebouwd. Om te toetsen of er ondanks dat er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan, het plan toch past binnen wat beoogd is door het bestemmingsplan, wordt onder andere gekeken naar de architectuur, de duurzaamheid en het behoud van het historische karakter van de vliegbasis. Daarnaast wordt in volgende hoofdstukken getoetst aan de relevante omgevingsaspecten.

Om ervoor te zorgen dat het gebouw voor de Nationale Politie past binnen het historische karakter van de vliegbasis, is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de architectuur. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van materialen die passen bij de historische gebouwen op de vliegbasis en aan het creëren van een passend ontwerp. Voor onderhavig plan is gekozen om materialen te gebruiken die opgaan in de bosrijke omgeving. In dit geval: de buitenwandafwerking van verticale houten delen van verduurzaamd vuren. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk aspect in het bestemmingsplan. Het gebouw voor de Politie moet voldoen aan de eisen en regels uit het Bouwbesluit en zal qua duurzaamheid voldoen aan de eisen die vanuit het Bouwbesluit gesteld worden. Daarbij komt dat er gekozen is om een sedumdak te installeren, waardoor het gebouw nog duurzamer is. Door het organische materiaalgebruik zal de bebouwing opgaan in de bosrijke omgeving en onderdeel worden van het natuursysteem.



Figuur 5: Ligging van de projectlocatie binnen het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg', maar buiten een bouwvlak.

Kortom, ondanks dat het plan niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, past het gebouw voor de nationale politie wel binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg". Het afwijken van de bestemmingsplanregels leidt niet tot een conflict met de doelstellingen van het bestemmingsplan.

2.3.3 Beleidsnotitie 'Zeist bouwt duurzaam'

De gemeente Zeist heeft de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. Er is ook een tussendoel geformuleerd: realisatie van 30% van de opgave in besparing en duurzame opwek in 2030. Hiervoor is het zeker voor nieuwbouw van zowel woningen, utiliteit en bedrijven van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd. Ook biedt nieuwbouw goede kansen om duurzame keuzes te maken voor circulariteit, groen/natuur inclusief bouwen en klimaatadaptatie. De gemeente Zeist heeft deze ambitie geconcretiseerd in het beleidsstuk 'Zeist bouwt duurzaam'. In dit beleidsstuk bespreekt de gemeente Zeist de eisen die worden gesteld aan duurzaam bouwen. Het beleid is opgedeeld in meerdere thema's die hieronder verder worden besproken.

Thema 1: Energie

Voor utiliteitsbouw wordt gesteld dat de nieuwbouw op gebouwniveau energieneutraal moet zijn en bij voorkeur zelfs energieleverend. Daarnaast wordt er gesteld dat de daken zoveel als mogelijk benut dienen te worden voor het plaatsen van zonnepanelen. Daken wordt als geschikt gezien voor zonnepanelen tenzij dit daken zijn waarop per paneel minder dan 70% van de maximale opbrengst bij optimale oriëntatie wordt gehaald.

Het gebouw wordt gebouwd volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. Het gebouw zal dus een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) zijn. Daarnaast heeft de politie de ambitie om een geheel energie neutraal gebouw te realiseren. Dit wordt onder andere bereikt door het gebruik van een warmtepomp en extra isolatie door een sedumdak. Zonnepanelen zullen gezien de locatie in bosrijk gebied, met bijna de gehele dag schaduw, niet kunnen voldoen aan de 70% voorwaarde. Het dak is daarom niet geschikt voor zonnepanelen. Daarnaast wordt, zoals besproken onder de paragraaf 'duurzaamheid' een overkapping gerealiseerd bij de parkeerplekken waarop zonnepanelen komen te liggen. Concluderend wordt aan thema 1 voldaan.

Thema 2: Klimaat adaptief bouwen

Voor utiliteitsbouw is een aantal eisen opgesteld betreffende de opvang van hemelwater. De eisen zien toe dat hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het gemeentelijke riool. Hemelwater zal door een sedumdak worden opgevangen en worden verwerkt op eigen perceel. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in Thema 2.

Thema 3: Groen en natuurinclusief bouwen

De gemeente Zeist ziet groen en natuurinclusief bouwen als de bouw van woningen en utiliteit waarbij de natuur en/of natuurwaarden geïntegreerd worden in de bouw en de directe omgeving. In het ontwerp is rekening gehouden met de natuurwaarden van de omgeving door in het ontwerp een houten gevelbekleding van verduurzaamd vuren op te nemen. Daarnaast wordt er een sedumdak gerealiseerd. Hiermee gaat het ontwerp zowel optisch als functioneel op in de bosrijke omgeving. Zo kunnen vogels en insecten gebruik maken van de planten en mossen die op het dak zullen groeien. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van thema 3.

Thema 4: Circulair bouwen

Thema vier ziet toe op het bewust omgaan met materialen en de omgeving. In het ontwerp wordt hieraan voldaan doordat er gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen zoals houten gevelbekleding.

Thema 5: Duurzame bouwplaats

Thema 5 'De duurzame bouwplaats' houdt in dat tijdens het bouwen, minder (geluids)overlast, minder gebruik fossiele brandstoffen en uitstoot van schadelijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast dient afval zorgvuldig en vergaand worden moeten worden gescheiden en dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt te moeten worden van elektrische voertuigen. Tijdens de bouw zal zoveel als mogelijk opvolging worden gegeven aan deze ambities.

Conclusie

Concluderend voldoet het plan aan de hierboven besproken thema's en vormt dit beleidsstuk geen belemmering voor de doorgang van het plan.

2.3.4 Brede Milieuvisie Zeist

De gemeente Zeist heeft hun visie op het milieu verwoord in de *Brede Milieuvisie Zeist*. Dit visiedocument geeft richting aan gemeentelijke beleidskeuzes en heeft als doel om een toekomstbestendige leefomgeving te realiseren. In de visie zijn kansen op het gebied van milieu en onze leefomgeving geïdentificeerd aan de hand van vier pijlers:

1. Klimaat en energie;
2. Circulaire economie;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven.

Onderstaand worden de pijlers één voor één besproken en wordt het ontwerp getoetst aan de pijlers.

Pijler 1: Klimaat en energie. Zeist wil in 2023 klimaatneutraal zijn. Onderdeel van deze ambitie is de wens om gebouwde omgeving energie neutraler te maken. Het vervangen van een tijdelijk kantoorgebouw door nieuwbouw past goed binnen deze ambitie. Het nieuwe kantoorgebouw moet voldoen aan strenge milieu- en duurzaamheidseisen en is voorzien van een warmtepomp en een sedumdak. Hierdoor zal er sprake zijn van een energiezuinig gebouw. Dit is in lijn met de ambities uit pijler 1 van de brede milieuvisie.

Pijler 2: Circulaire economie. In pijler 2 wordt het belang van een circulaire economie benadrukt. In het ontwerp wordt hierop ingespeeld door gebruik te maken van robuuste materialen en materialen die herbruikbaar of recyclebaar zijn, zoals de houten wandbekleding.

Pijler 3: Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie. De brede milieuvisie onderstreept het belang van de kwaliteit van de groene omgeving nogmaals. In hoofdstuk 3.1 en 3.10 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de effecten die het plan heeft op de natuur en de cultuurhistorie van het gebied. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de natuur, cultuurhistorie en het landschap.

Pijler 4: Een gezonde leefomgeving met een hoge milieukwaliteit. De gemeente Zeist staat voor een gezonde leefomgeving, waarin de gemeenschap in balans met de omgeving leeft. Groen wordt hierin gezien als kernwaarde, omdat groen van groot belang is voor de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Het ontwerp van het kantoorgebouw is hier mee in overeenstemming, omdat er gekozen is voor natuurlijke materialen welke opgaan in de bosrijke omgeving.

Concluderend, past het ontwerp binnen de ambities en het doel dat de gemeente Zeist in de *Brede Milieuvisie Zeist* heeft uiteengezet.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Natuur

3.1.1 Soortenbescherming

Uit de Quick scan Flora & Fauna (Bijlage 1) blijkt dat in het plangebied beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (Wnb) voorkomen. Het gaat om de volgende soorten:

- Algemene broedvogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën;
- Hazelworm;
- Eekhoorn;
- Vleermuizen (relatie met foerageergebied en vliegroutes).

Mogelijke effecten treden uitsluitend op voor algemene broedvogels, hazelworm en algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën geldt de zorgplicht van de Wnb: werkzaamheden dienen altijd conform de mitigerende maatregelen zoals aangegeven in paragraaf 3.4.1 te worden uitgevoerd. Wanneer de maatregelen zoals aangegeven in paragraaf 3.4 worden gevolgd, vindt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaats. Omdat er voldoende gemitigeerd kan worden is een ontheffing niet mogelijk en moet er aan deze maatregelen worden voldaan.

3.1.2 Gebiedsbescherming

Uit de ecologische Quick Scan blijkt dat er geen effecten op Natura2000- en het NNN-gebieden te verwachten zijn. Het projectgebied ligt niet in Natura2000-gebied, maar wel in NNN-gebied. Van directe effecten op Natura2000-gebieden is dus geen sprake. Van indirecte effecten (stikstof) is geen sprake, blijkt uit de AERIUS-berekening. Uit de Quick scan blijkt daarnaast dat, ondanks dat het plangebied binnen het NNN-gebied ligt, het project niet binnen de aangewezen natuurbeheertypes valt. Daarnaast is er geen sprake van ruimtebeslag en heeft de herinrichting geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

3.1.3 Conclusie

Er zijn enkele beschermde soorten aanwezig, echter is er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig als er gewerkt wordt volgens de benoemde zorgplicht uit paragraaf 3.4.1. Daarnaast zijn er geen effecten te verwachten qua gebiedsbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

3.2 Archeologie

Voor het aspect archeologie is in 2008 door BAAC een bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Deze is als basis gebruikt voor het vigerende bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. De bevindingen van dit onderzoek zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daar waar hoge verwachtingen op archeologische resten te verwachten zijn, is dit als dubbelbestemming opgenomen. Daar waar lage verwachtingen op archeologische resten zijn, is dit achterwege gelaten. Voor de gebieden waarvoor een lage archeologische verwachting geldt, en die gebieden waar sprake is van grootschalige verstoring, wordt geen archeologisch onderzoek verlangd bij bodemingrepen. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming archeologie en dus mag er van uit gegaan worden dat er geen hoge verwachtingen op achtergebleven resten zijn. Dit wordt nog eens onderstreept door bevindingen uit het bureauonderzoek ten behoeve van onontplofbare oorlogsresten (bijlage 2). Hieruit komt naar voren dat het plangebied naoorlogs is afgegraven. De grond is dus reeds geroerd. Eventuele archeologische resten in het gebied zullen in het verleden dus al zijn opgegraven of verstoord. Dit geldt ook voor de ooit aanwezige aardkundige waarden.

Conclusie

Er zijn geen hoge verwachtingen op archeologische resten aanwezig. Het aspect archeologie is hiermee voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

3.3 Bodem

Voor het vigerende bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is in 2009 onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Hieruit is een aantal locaties naar voren gekomen waar enige vorm van restverontreiniging aanwezig is en de bodem gesaneerd dient te worden. De projectlocatie is er daar niet één van. Naast bovengenoemde restverontreinigingen bevinden zich nog een aantal niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging binnen het gebied behorende bij het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Deze verontreinigingen bevinden zich echter op ruime afstand van de projectlocatie. Deze behoeven in principe geen sanering en vormen geen belemmering voor de verdere planvorming. Voor de projectlocatie kan hier nog aan toegevoegd worden dat sinds het doen van het onderzoek (2009) er geen bodem-verontreinigende activiteiten hebben plaats gevonden, daar de locatie enkel heeft gediend als kantoorfunctie voor de nationale politie. Evenmin zijn er calamiteiten bekend, waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het project wat betreft het aspect bodem.

3.4 Water

Het plan ligt in de grondwaterbeschermingszone, bekend als '100-jaarsaandachtsgebieden', die is aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In dit gebied worden geen activiteiten toegestaan die een risico kunnen vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Onderhavig plan voorziet niet in een dergelijke activiteit. In hoofdstuk 2.2.2 is reeds beschreven dat aan de provinciale instructieregel voor dit gebied uit artikel 3.7 van de IOV wordt voldaan.

Voor de locatie is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Op basis van de digitale procedure wordt geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: het *stand still-beginsel*. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben ten hoogste een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Verder wordt opgemerkt dat bij het vernieuwen van de bebouwing een sedumdak wordt gerealiseerd. Hierdoor kan hemelwater opgevangen worden op het dak van het gebouw en is er sprake van vertraagde afvoer. Dit draagt bij aan klimaatbestendigheid van het gebied, doordat de piekafvoer van regenwater afneemt en het sedumdak helpt droogte bestrijden doordat water langer vastgehouden kan worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het project wat betreft het aspect water.

3.5 Geluid

Het te realiseren gebouw wordt gebouwd voor de bedrijfsvoering van de Nationale Politie. Het gebouw zal dienen als kantoor, dit is geen geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidshinder. Daarnaast voegt het gebouw geen nieuwe geluidsbron toe aan de omgeving. De dichtstbijzijnde woonbestemming bevindt zich met 80 meter op geruime afstand en vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. Kantoren hebben over het algemeen een milieucategorie 1 of 2 in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van het VNG. Hieruit komt een minimale afstand van kantoor tot gevoelige bestemming van maximaal 30 meter (in het geval van een categorie 2 kantoor). Hier wordt met ongeveer 80 meter ruimschoots aan voldaan.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zal wel sprake zijn van geluidsproductie. Op deze werkzaamheden zijn de regels uit het Bouwbesluit van toepassing. De aannemer dient zich te houden aan de maximale toegestane geluidswaarden uit dit besluit. Mocht daar niet aan voldaan kunnen worden, dan kan ontheffing aangevraagd worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het project wat betreft het aspect geluid.

3.6 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit dient aangetoond te worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide

(NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Aantonen dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt kan op twee manieren. De eerste is door aannemelijk te maken dat het project valt binnen een categorie aangewezen in de regeling 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. De tweede is door op een andere manier aan te tonen dat het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Dit kan door bijvoorbeeld te beargumenteren dat het project een kleinere invloed heeft op de luchtkwaliteit dan de aangewezen categorieën óf door middels een berekening aan te tonen dat het project de grenswaarden niet overtreedt. Deze grenswaarden komen overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Een kantoorfunctie is aangewezen in bijlage 3a, voorschrift 3a1, uit de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' als categorie welke in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, mits de oppervlakte onder de 100.000 vierkante meter blijft. Dat is hier het geval. Aanvullend wordt opgemerkt dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mechanische werktuigen tijdelijk de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. De aantallen transportbewegingen zijn echter dusdanig beperkt dat hierdoor de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' verslechtert. In de gebruiksfase wordt er geen (extra) fijnstof uitgestoten ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Er treden geen belangrijke nadelige milieugevolgen op in het kader van het aspect luchtkwaliteit. De geplande ontwikkeling voldoet aan de kaders en regelgeving die de wet stelt met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

3.7 Conventionele explosieven

Voor het project is onderzocht of er een kans bestaat op de aanwezigheid van onontplofbare oorlogsresten (OO) in het plangebied. Uit de bureaustudie OO (Bijlage 2) voor dit project blijkt dat er zowel binnen het projectgebied Huisvesting RC3, als in de directe omgeving van het projectgebied, een verdacht gebied OO wordt verwacht. Hierbij kunnen de volgende soorten OO worden aangetroffen:

- a. Klein-kalibermunitie;
- b. Hand- en geweergrenaten;
- c. Geschutmunitie (2 t/m 8,8 cm).

De ondergrens van het verdachte gebied is bepaald op 2 meter minus maaiveld ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Het maaiveld lag tijdens de Tweede Wereldoorlog in dit gebied rond de 12,60m +NAP. Dat betekent dat de onderkant van het verdachte gebied OO op 10,60m+NAP ligt. Het huidige maaiveld van het projectgebied Huisvesting RC3 ligt op 7,60m+NAP. Dat betekent dat de op OO verdachte bodemlagen binnen het projectgebied naoorlogs zijn afgraven. De kans dat er nog OO binnen het projectgebied kan worden aangetroffen is daardoor nihil. Geconcludeerd wordt dat, grondroerende werkzaamheden binnen dit project daarom zonder verdere OO-maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het project wat betreft het aspect onontplofte oorlogsresten.

3.8 Kabels en Leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kritische ondergrondse infrastructuurwerken aanwezig. In het noorden van het bestemmingsplangebied is een 150 kV-hoogspanningslijn aanwezig. Dit is echter op geruime afstand van de projectlocatie en heeft daarom geen invloed op de locatie van het plangebied behorende bij onderhavige ontwikkeling. Daarnaast zal voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een KLIC-melding gedaan worden. Eventueel aanwezige kabels en leidingen van ondergeschikt belang zullen, indien deze een knelpunt vormen voor de uitvoering, verlegd worden.

Conclusie

Wat betreft Kabels en Leidingen zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.9 Externe veiligheid

Op basis van de Algemene Risicokaart van Nederland (geraadpleegd op: 12-04-2023) wordt geconcludeerd dat er geen risicovolle objecten in het plangebied of de directe omgeving aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid nader geanalyseerd moeten worden.



Figuur 6: Algemene risicokaart. De projectlocatie ligt binnen de oranje rechthoek.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.10 Cultuurhistorie en Landschap

3.10.1 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) – Militair Erfgoed

Het plangebied ligt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) – Militair erfgoed en is onderdeel van Vliegbasis Soesterberg. De IOV omschrijft hoe centraal op de Utrechtse Heuvelrug een uitgebreid militair oefengebied is ontstaan. Deze is in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. Onderdeel van het militair erfgoed in de provincie Utrecht zijn de Pyramide van Austerlitz en het in 1815 verzezen Kamp van Zeist. Deze ontwikkeling vormde de basis voor de verdere ontwikkeling van gebieden die gebruikt werden voor militaire doeleinden. Dit leidde in 1913 tot de ontwikkeling van vliegbasis Soesterberg, dat dienst heeft gedaan als vliegbasis en vanaf 1950 als NAVO-basis. In 2008 kwam met de sluiting van de vliegbasis een definitief einde aan deze militaire vliegbasis.

Tegenwoordig zijn er in het gebied meerdere functies en organisaties gevestigd op de voormalige vliegbasis. Onderdeel van de aanwezige organisaties is de Politie, waarvoor het nieuwe kantoorgebouw zal worden gerealiseerd. De nieuwbouw van een kantoorgebouw voor de Politie zal geen nieuwe functies en organisaties toevoegen aan het gebied en het gebouw ligt op het gebied van nationale veiligheid in het verlengde van de functies die historisch in dit gebied aanwezig zijn. Daarnaast hoeft er geen militair erfgoed gesloopt te worden voor de realisatie. Landschappelijk zal het ontwerp wegvallen in de bosrijke omgeving door gebruik te maken van natuurlijke materialen en door het aanwezige reliëf in stand te houden. Ook de bestaande sorties, achterpaden en de nog aanwezige lanen- en wallenstructuur blijven intact. Daarmee doet de realisatie geen afbreuk aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het militaire erfgoed in het gebied.

3.10.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur – Historische Infrastructuur Wegh der Weegen

Naast de CHS – Militair Erfgoed ligt het gebied nabij de CHS – Historische Infrastructuur Wegh der Weegen. De IOV omschrijft het ontstaan en de historie van de weg. De Wegh der Weegen is aangelegd als gezamenlijk initiatief van de stad Amersfoort en de Staten van Utrecht. Ten tijde van de aanleg (midden 17^e eeuw) was het gebied waar de weg doorloopt een onontgonnen gebied met voornamelijk zandgronden. In de loop der eeuwen heeft de Wegh der Weegen een symmetrisch-monumentaal karakter gekregen, waarbij er haakse dwarsassen (sorties, achterpaden en een lanen- en wallenstructuur) ontstonden die ook in de 21^e eeuw op sommige plaatsen nog zichtbaar zijn. Dit is vooral het geval tussen Soesterberg en de Stichtse Ronde. De nieuwbouw van het kantoorgebouw leidt niet tot een verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Een aanpassing aan de infrastructuur is dan ook niet nodig. Ook de bestaande sorties, achterpaden en de nog aanwezige lanen- en wallenstructuur blijft intact er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van nieuwe gronden. Het plan doet geen afbreuk aan de CHS Historische Infrastructuur-Wegh der Weegen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en landschap zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.11 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van een kantoorgebouw leidt niet tot een intensivering van het gebruik van de locatie. Er zal vergeleken met de huidige situatie geen significante toename in het aantal verkeersbewegingen zijn. Ook de vraag naar parkeerplaatsen zal niet toenemen en zal net als in de huidige situatie opgelost worden op eigen terrein. Uit de bijlage van de parkeerbeleidsnota Zeist (zie figuur hieronder) blijkt dat voor elke 100 vierkante meter aan bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van dit type kantoor twee parkeerplaatsen nodig zijn. De bvo van het toekomstige kantoor is 324 m² (18 m hoog, 9 m breed, twee verdiepingen). Dit betekent dus dat er maximaal 6.48 parkeerplaatsen voor het kantoor nodig zijn.

De ontwikkeling van een kantoorgebouw ter vervanging van een oud kantoorgebouw leidt niet tot een intensivering van het gebruik van de locatie. Er zal vergeleken met de huidige situatie geen significante toename in het aantal verkeersbewegingen zijn. Ook de vraag naar parkeerplaatsen zal niet toenemen en zal net als in de huidige situatie opgelost worden op eigen terrein. Uit de bijlage van de parkeerbeleidsnota Zeist (zie figuur hieronder) blijkt dat voor elke 100 vierkante meter aan bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van dit type kantoor twee parkeerplaatsen nodig zijn en dat één arbeidsplaats overéénkomt met 25 tot 35 m² bvo. In het nieuwe kantoor worden acht werkplekken en twee aanlandplekken gerealiseerd, welke niet altijd zullen worden gebruikt. Dit komt overéén met 250 tot 350 m² aan bvo als gerekend wordt met tien arbeidsplaatsen en 200 tot 280 vierkante meter aan bvo als gerekend wordt met acht arbeidsplaatsen. Hiervoor zouden dus tussen de vijf en zeven parkeerplaatsen nodig zijn als er met tien arbeidsplaatsen wordt gerekend en tussen de vier en 5,6 parkeerplaatsen als met acht arbeidsplaatsen wordt gerekend.

De datacentrale kan gezien worden als loods/opslag met een arbeidsextensieve bedrijfsvoering. Voor dit gebouw zijn 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig. De datacentrale heeft een bvo van 2688 m² (begane grond en eerste verdieping). Hier zijn dus 0,9*26,88 = 24.192 parkeerplaatsen voor nodig. Samen met de minimaal vier en maximaal zeven parkeerplaatsen van het nieuwe kantoor zou dit betekenen dat er minimaal 29 en maximaal 32 parkeerplaatsen nodig zouden zijn.

Op het terrein van de politie zijn momenteel al 39 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 10 binnen de hekken van de datacentrale en 29 buiten de hekken. Voorgaande betekent dat er al voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarbij komt ook nog dat de realisatie van het kantoor niet tot een toename van arbeidsplaatsen leidt, maar slechts een verplaatsing is van arbeidsplaatsen die in de huidige situatie ook al verbonden zijn aan de datacentrale. Ervaring leert daarnaast dat door de aard van de bedrijfsactiviteiten er in de huidige situatie geen vraag is naar 39 parkeerplaatsen en de maximale bezetting nooit bereikt wordt. Het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die gesteld zijn en daarom is er sprake van ruim voldoende parkeercapaciteit.

WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,3	2,8	3,3	20%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,7	1,9	2	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekers extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	100 m2 bvo	0,6	0,7	0,9	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	100 m2 bvo	1,7	2,2	2,8	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekers intensieve bedrijven (showroom)	100 m2 bvo	1,2	1,4	1,8	35%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,7	1,7	1,7	10%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo

Figuur 7: Parkeernormen uit de Parkeerbeleidsnota Zeist

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren zorgen niet voor belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.12 Bedrijven en milieuzonerings

Zoals in het hoofdstuk geluid al eerder vermeld, bevindt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelig object (een woonbestemming) zich met 80 meter op geruime afstand en vormt deze geen belemmering voor de realisatie van het project. Kantoren hebben over het algemeen een milieucategorie 1 of 2 in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van het VNG. Hieruit komt een minimale afstand van kantoor tot gevoelige bestemming van maximaal 30 meter (in het geval van een categorie 2 kantoor). Hier wordt met ongeveer 80 meter ruimschoots aan voldaan.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonerings' zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.13 Duurzaamheid

Zoals eerder vermeld wordt er veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo wordt het gebouw gerealiseerd met veel duurzame materialen. Zo wordt de buitenwandafwerking voorzien van verticale houten delen van verduurzaamd vuren, welke goed aansluiten bij de bosrijke omgeving. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van een sedumdak. Hierdoor draagt het gebouw bij aan de klimaatbestendigheid doordat regenwater wordt opgevangen en vastgehouden in het sedumdak (vertraagde afvoer hemelwater). Ten behoeve van de energievoorziening wordt bovendien een warmtepomp geplaatst. De duurzaamheidsmaatregelen komen voort uit de ambitie van de politie om een energie neutraal gebouw (ENG) te realiseren, wat ambitieuzer is dan het wettelijk verplichte BENG (Bijna energie neutraal gebouw). Uit de MPG-berekeningen blijkt dat er sprake is van een MPG-coëfficiënt van 0.82 (Bijlage 5 – 5.3). Dit is tevens ook strenger dan wettelijk verplicht is (1,0) en sluit aan bij het gemeentelijke beleid (0,9). Daarnaast zal het gebouw bestaan uit 11% (Bijlage 6) secundair/biobased materiaal. Hiermee wordt ook voldaan aan het beleid van de gemeente voor het minimale aandeel aan secundair/biobased materiaal van 5%.

Naast de hierboven genoemde maatregelen is de politie van plan om een carport/overkapping te realiseren aan de westzijde van de datacentrale. Op de overkapping worden zonnepanelen gerealiseerd, die elektriciteit gaan produceren voor de bedrijfsvoering van de datacentrale en het nieuw te realiseren kantoorgebouw. Op het kantoorgebouw zelf worden geen zonnepanelen gerealiseerd, aangezien deze door de schaduw van de omliggende bomen niet tot een gewenste hoeveelheid elektriciteitsproductie zullen leiden. De overkapping/carport met zonnepanelen is geen onderdeel van de vergunningsaanvraag, omdat dit bouwwerk met dak onder de nieuwe bouwregels niet vergunningsplichtig is voor de technische bouwactiviteit op basis van artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De carport zal daarnaast binnen de voorwaarden van het omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan) vallen. Daarnaast zal de plaatsing van de zonnepanelen voldoen aan artikel 2.29 van het Besluit Bouwwerken leefomgeving en vergunningsvrij zijn voor de omgevingsplanactiviteit bouwen. De carport is daarom geen onderdeel van de aanvraag, maar wel onderdeel van de duurzaamheidsplannen van de Politie in het gebied.

Naast het sedumdak, waar insecten op af zullen komen die weer een voedingsbron vormen voor vogels, zullen er nog twee voorzieningen voor vogels worden gerealiseerd. Zo zal er een vleermuiskast worden geplaatst en zullen er vogelkasten worden opgehangen. Hierdoor wordt het gebouw nog meer onderdeel van de natuurlijke omgeving. Het gebouw zal door het realiseren van de voorzieningen niet alleen visueel onderdeel worden van de natuurlijke omgeving, maar ook functioneel.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast dat de realisatie van het gebouw een bijdrage levert aan de bedrijfsvoering van de Nationale Politie, past de geplande ontwikkeling binnen een breder maatschappelijk perspectief wat betreft aspecten als duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Middels het gebruik van duurzame materialen, zoals verduurzaamd hardhout en het toepassen van een sedumdak, wordt ervoor gezorgd dat het gebouw bijdraagt aan hierboven genoemde aspecten. Zo zal het sedumdak er niet alleen voor zorgen dat het gebouw beter geïsoleerd is, maar ook dat het gebouw bijdraagt aan het opvangen en verwerken van regenwater en daarmee aan het aspect klimaatadaptatie. Naast bovengenoemde voorbeelden zal het gebouw voldoen aan de eisen van het bouwbesluit 2012. Zo zal het gebouw bijvoorbeeld een aanzienlijk beter energielabel krijgen dan het recent verplicht gestelde C-label voor kantoren.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van gebouw RC3 is door de Nationale Politie een investeringsbesluit genomen, waarmee de ontwikkel- en realisatiekosten zijn geborgd.

5 Conclusies

De voorgenomen ontwikkeling van het bouwen van een gebouw voor de Nationale Politie past binnen de kaders die landelijk, provinciaal en gemeentelijke beleid bieden. Daarnaast leveren de omgevingsaspecten geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen en is het project zowel maatschappelijk als economisch uitvoerbaar. Concluderend is met de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 Quick Scan Flora & Fauna – NP Huisvesting RC3

Bijlage 2 Memo OO - NP Huisvesting RC3

Bijlage 3 AERIUS Berekening – NP Huisvesting RC3

Bijlage 4 M.e.r-beoordeling – NP Huisvesting RC3

Bijlage 5 MPG & Beng documenten

Bijlage 6 Berekening biobased-secundair materiaalgebruik

Colofon

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HUISVESTING POLITIE

AUTEUR

-

PROJECTNUMMER

30168670

ONZE REFERENTIE

D10060553:337

DATUM

18 oktober 2023

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

VRIJGEGEVEN DOOR


Senior-adviseur vergunningen


Senior-adviseur vergunningen

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 137
8000 AC Zwolle
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[Arcadis](#)



[arcadis_nl](#)



[ArcadisNetherlands](#)