

Ruimtelijke Onderbouwing

Utrechtseweg 302, Amersfoort

in opdracht van: Ruijssenaars-Cretier Architectenburo

versie 3, juli 2009

IntROnet BV
2009.023
Juli 2009

INHOUD

1	Inleiding	5
2	De ligging van het plangebied	6
2.1	Binnen de gemeente	6
2.2	Binnen de omgeving	6
2.3	Kadastrale ligging	7
3	Het plan	8
3.1	Huidige situatie	8
3.2	Nieuwe situatie	8
3.2.1	<i>Ontwerp</i>	9
3.2.2	<i>Stedenbouwkundige inpassing</i>	10
3.2.3	<i>Duurzaamheid</i>	10
3.2.4	<i>Vershil met huidige situatie</i>	10
3.3	Strijdigheid met bestemmingsplan	11
3.4	Het nieuwe bestemmingsplan	11
4	Het ruimtelijke beleid	12
4.1	Nationaal beleid	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	<i>Streekplan 2005-2015</i>	12
4.2.2	<i>Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug</i>	15
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5	De belangenafweging	19
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2	Natuurwaarden	19
5.3	Geluid	20
5.4	Lucht	20
5.5	Bodem	21
5.6	Water	22
5.7	Verkeer en parkeren	22
6	Economische uitvoerbaarheid	24
7	Conclusie	25
	Bijlagen	26

1. Inleiding

De heer A. Kuyt heeft het voornemen om op zijn perceel op het adres Utrechtseweg 302 in Amersfoort de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door een woning met bijgebouw en een paardenbak. Dit voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente is echter van oordeel dat het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is in principe bereid het plan in te passen in het voorontwerp bestemmingsplan Utrechtseweg e.o., dat binnenkort wordt afgerond. De plannen dienen dan echter wel te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet daar in.

2. De ligging van het plangebied

2.1. Binnen de gemeente

Het terrein ligt ten zuiden van woonbebouwing aan de Utrechtseweg en wordt begrensd door de Bosweg ten westen en het 'Zon & Schild' terrein ten oosten. De Utrechtseweg is een provinciale verbindingsweg (N237) die Amersfoort verbindt met Utrecht ten noorden van Zeist.



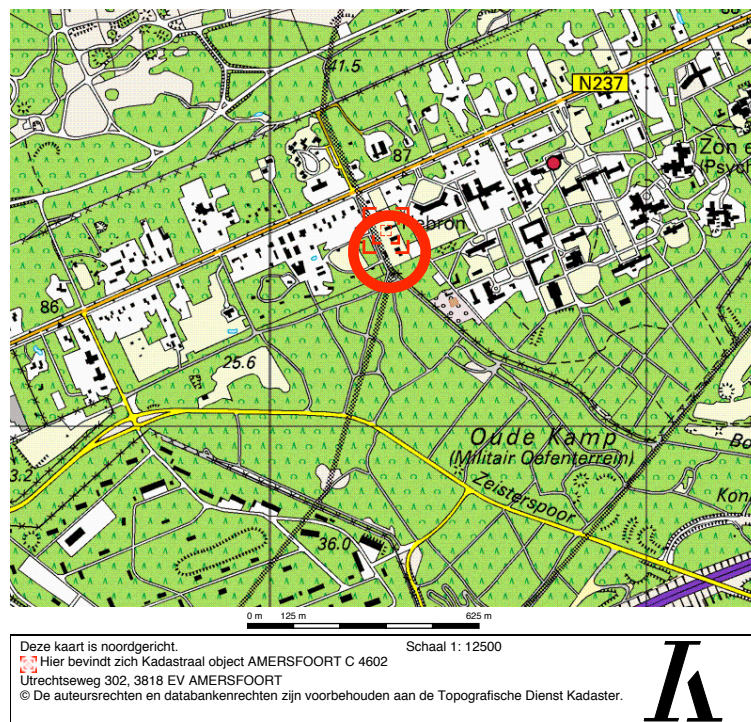
Afbeelding 1: De ligging van het plangebied (A) binnen de gemeente Amersfoort.

2.2. Binnen de omgeving

De Utrechtseweg is ter hoogte van het plangebied aan weerszijden bebouwd, ten noorden kunnen vooral villa's gevonden worden. Daarnaast neemt het 'Zon & Schild' terrein een belangrijke plaats in ten zuiden van de Utrechtseweg. Dit grote terrein, onderdeel van de Symfora groep huisvest een psychiatrisch centrum.

De Utrechtseweg is overwegend groen, het is een belangrijke provinciale verbindingsweg tussen Amersfoort, Soesterberg en Utrecht. In geval van calamiteiten fungeert de Utrechtseweg als uitvalsweg voor het verkeer op de A28.

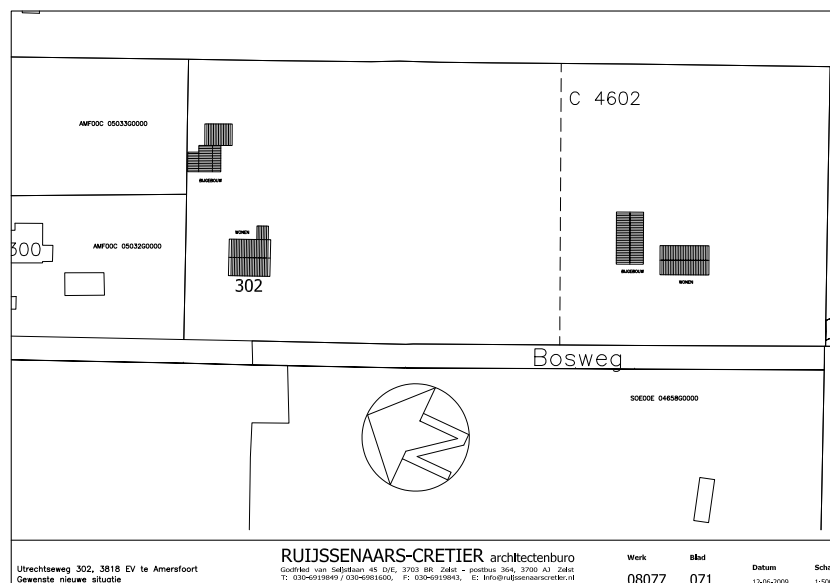
De Bosweg, een zijweg van de Utrechtseweg ter hoogte van het plangebied is een onverharde doodlopende weg. Deze zorgt voor toegang tot Utrechtseweg 302 en het onderhavige plangebied.



Afbeelding 2: De ligging van het plangebied in zijn directe omgeving (kadastraal).

2.3. Kadastrale ligging

Het plangebied omvat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, sectie C, perceel 4602 (bijlage 1). Het plan zal slechts een gedeelte van de kavel beslaan, het woonhuis (302) zal blijven staan en de kavel wordt in het ontwerp gesplitst (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Nieuwe gesplitste kavel met positionering woonhuis en bijgebouw..

3. Het plan

3.1. Huidige situatie

Op het perceel staat een woonhuis met een aantal bijgebouwen die voorheen een agrarische functie hadden (bestaande situatie, bijlage 3). Momenteel doet het terrein voornamelijk dienst als stallingsruimte voor caravans en andere voertuigen, zoals uit bijgaande (lucht-)foto's blijkt.



Afbeeldingen 4 t/m 7: Foto's van de bestaande situatie.

3.2. Nieuwe situatie

Het ontwerp, bestaande uit een klein woonhuis, bijgebouw met paardenstallen en paardenbak, is bescheiden van aard. In vergelijking met de huidige situatie, een versplintering van diverse opstallen en andere bebouwing, is het ontwerp een grote vooruitgang. Het woonhuis zal komen te liggen aan de Bosweg, een doodlopend weggetje, oorspronkelijk ontstaan als begrenzing van de kavels.

In het ontwerp is kavel 4602 gesplitst. De nieuwe bebouwing zal parallel aan de Bosweg gerealiseerd worden in de hoek van de nieuw ontstane kavel (zie bijlage 3). Deze positie maakt het mogelijk om aan de boszijde van het perceel en aan de westelijke zijde een landschappelijke en ecologische verbetering te realiseren door het toevoegen van groenvoorzieningen (zie inrichtingsschets, bijlage 3).



Afbeelding 8: Luchtfoto van de bestaande situatie.

3.2.1. Ontwerp

Het ontwerp betreft een woonhuis met een bijgebouw met paardenstallen en een paardenbak. De oppervlakte en de inhoud van het woonhuis zijn respectievelijk 66 m² en 400 m³ en de paardenstal heeft een totaal vloeroppervlak van 72m². Hiermee past het ontwerp binnen de maximale grenzen van het toekomstige bestemmingsplan. Beide gebouwen zullen door de diverse groenvoorzieningen, nieuwe en reeds bestaande, een natuurlijk karakter krijgen. Ook de paardenbak kan eenvoudig landschappelijk ingepast worden (zie bijlage 3). Op dit moment worden op het terrein geen paarden gehouden en het onzeker of in de nabije toekomst hier wel sprake van is. De stal biedt slechts de mogelijkheid tot het houden van.

De toekomstige paardenstal wordt met nadruk dan ook geen manege met bijkomende bedrijvigheid, de hoofdfunctie van de bebouwing is wonen en de paardenstallen en paardenbak zijn slechts voor privé-gebruik. Er is kennis genomen van de Wet ammoniak en veehouderij; het plan om paarden te houden is van dermate klein van omvang (minder dan 7 paarden) dat er van bedrijfsmatigheid geen sprake is.

3.2.2. Stedenbouwkundige inpassing

De bebouwing zal zich in de hoek van de te splitsen kavel gaan bevinden. De toegang zal net als bij woonhuis met huisnummer 302 plaatsvinden via de Bosweg. Daarmee zal het niet tot nauwelijks vanaf de Utrechtseweg zichtbaar zijn. De woning past goed bij de bestaande woning (nummer 302) aan de Bosweg. Stedenbouwkundig zijn er geen veranderingen behalve de toevoeging van de woning en het bijgebouw.

3.2.3. Duurzaamheid

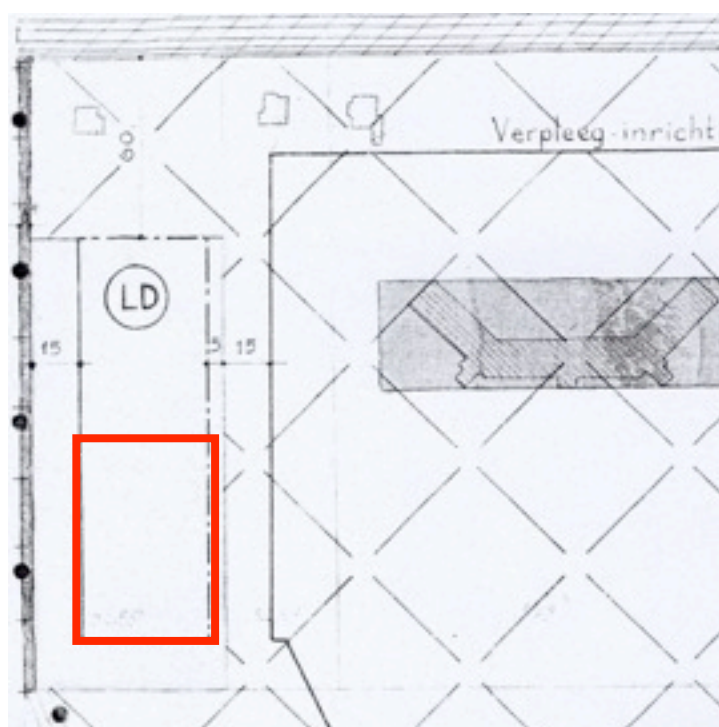
Duurzaam bouwen krijgt bijzondere aandacht. Er zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Daarnaast zal er alleen gebruik worden gemaakt van hout afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zoals FSC-hout. Contact hierover zal verlopen met de afdeling Milieu van de gemeente Amersfoort. De gemeente Amersfoort heeft haar doelen met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd aan de hand van het Milieubeleidsplan Amersfoort 2008-2011. Onder andere behoudt van Flora & Fauna, waterkwaliteit en luchtkwaliteit komen daarbij aan de orde. In hoofdstuk 5, de belangenafweging, komen deze met betrekking tot het onderhavige plan aan bod.

3.2.4. Verschil met huidige situatie

De huidige situatie is een grote versplintering van diverse opstallen en bijgebouwen (bijlage 3). De totale bebouwingsoppervlakte is 632m². Deze zal worden gesloopt, waardoor er een veel overzichtelijker situatie zal ontstaan. Het inpassen van de nieuwe woning en bijgebouw zal geconcentreerd in de hoek van de kavel komen, hetgeen verrommeling van het landschap voorkomt. Over het algemeen kan er gesteld worden dat de nieuwe bebouwing tot gevolg heeft dat er een betere ruimtelijke structuur ontstaat. Daarnaast is er nu aan de boskant en westkant van de kavel meer ruimte voor ecologische inpassing, hetgeen een verbetering voor de EHS met zich mee brengt. Concluderend kan er gesteld worden dat uitvoering van het plan een landschappelijke opwaardering met zich meebrengt en het aanzicht van het terrein ten goede zal komen.

3.3. Strijdigheid met bestemmingsplan

Krachtens het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg - Hogeweg en Groenesteeg' door B&W vastgesteld op 27/08/1963 en door GS op 18/03/1964 rust op het onderhavige perceel de bestemming 'Landelijke bebouwing'. Dit betekent dat er op de gronden "alleen vrijstaande enkele gebouwen mogen worden gesticht voor en ten dienste van de uitoefening van landbouw-, veeteelt-, pluimvee-, tuinbouw-, en ooftbedrijven' met daarbij 'voor elk bedrijf afzonderlijk de bouw van een aangebouwde of vrijstaande dienstwoning". Het onderhavige plan is daarmee niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan (zie ook bijlage 4).



Afbeelding 9: Uitsnede uit de bestemmingsplankaart, met in rood het plangebied.

3.4. Het nieuwe bestemmingsplan

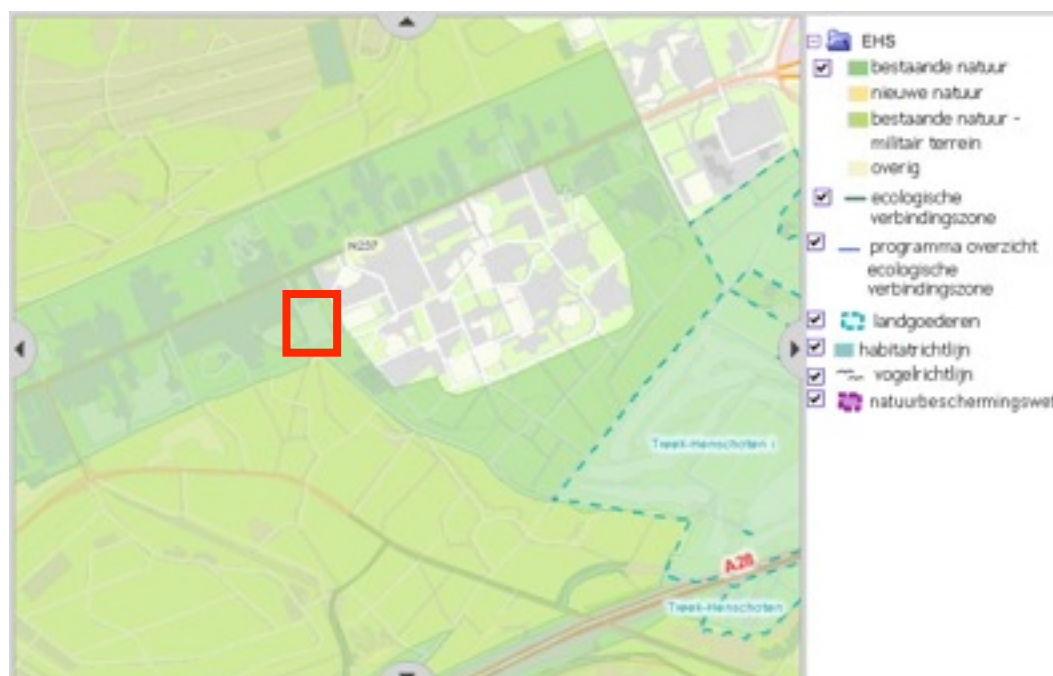
Op moment van schrijven wordt er door de gemeente Amersfoort gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan genaamd Utrechtseweg e.o.. Een vroege versie van de toelichting op het bestemmingsplan, daterend uit januari 2009, geeft inzicht in de plannen van de gemeente Amersfoort met het gebied. Met betrekking tot de Utrechtseweg is het behoudt van het groene karakter een belangrijk speerpunt. Ook het onderhavige plan valt binnen de grenzen van bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. , zie bijlage 2. De ruimtelijke plannen zoals verwoord in het ontwerp van de toelichting worden besproken in hoofdstuk 4, ruimtelijk beleid.

4. Het ruimtelijke beleid

4.1. Nationaal beleid

Nota Ruimte

Het plangebied valt binnen de contouren van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Binnen deze contouren gelden restricties met betrekking tot bebouwing. Bij eventuele sloop en bebouwing dient te allen tijde de ecologische balans gewaarborgd te blijven. Dit houdt in dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische zone niet onomkeerbaar mag worden aangetast. Dit geldt zowel voor natuurlijke kenmerken en waarden als voor cultuurhistorische. Het eindresultaat dient een verbetering van de EHS te zijn.



Afbeelding 10: Uitsnede EHS kaart met in rood het plangebied

4.2. Provinciaal beleid

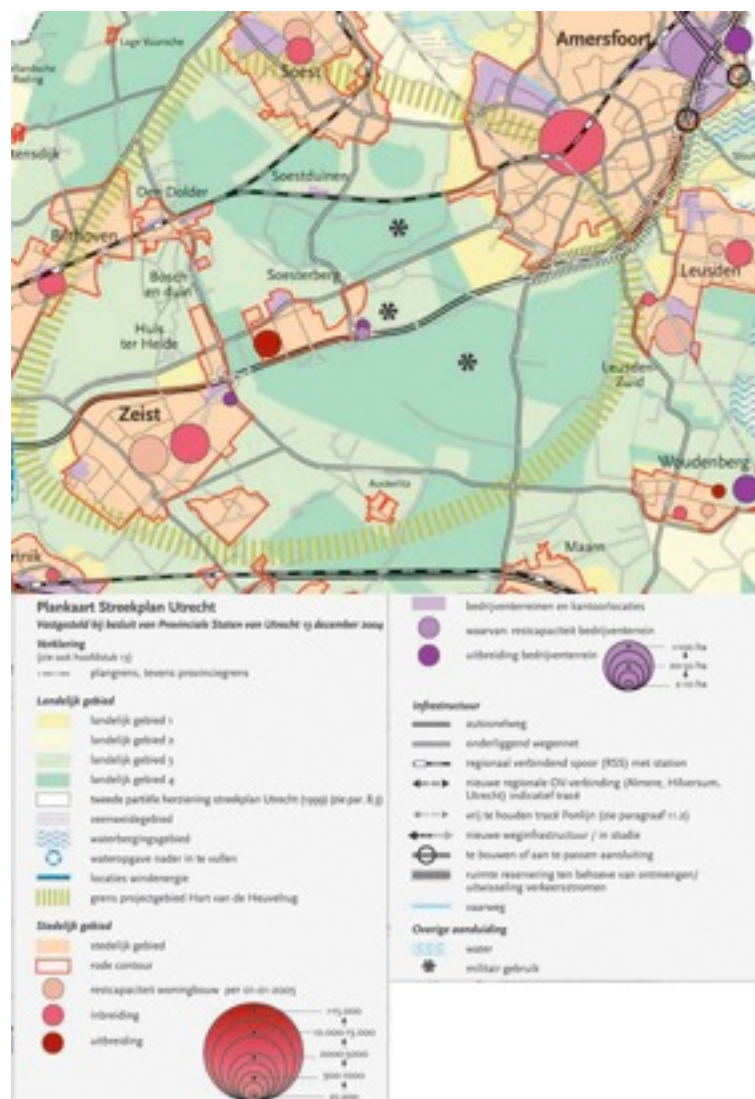
4.2.1. Streekplan 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 geeft de beleidskaders aan voor ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Het streekplan voor de Provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht op 13 december 2004.

Uit afbeelding 11 is af te lezen dat het beoogde kavel onder de categorie landelijk gebied 4 en onder het programma Hart van de

heuvelrug valt. In bijlage 6 is bovendien te zien dat het project binnen de groene contouren uit het streekplan valt.

De hoofdfunctie van gebieden met de aanduiding landelijk gebied 4 is natuur. Het zijn voornamelijk delen van de EHS, waarbij het cruciaal is dat de bestaande functies in de EHS niet belemmerd worden. Behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden staan centraal. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).



Afbeelding 11: Plankaart Streekplan Utrecht

Het 'Nee, tenzij'-regime gaat uit van een EHS-saldobenadering, een aantal voorwaarden staan centraal bij de 'Nee-tenzij'-afweging, het is alleen toepasbaar wanneer;

- 1. de combinatie van plannen, projecten of handelingen binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;*

Het voorgenomen bouwplan zal worden gepresenteerd c.q. opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Utrechtseweg e.o..

- 2. er een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende plannen, projecten of handelingen;*

Het betreft een enkelvoudig plan, dit punt is niet van toepassing.

- 3. een schriftelijke waarborg voor de realisatie van de plannen / projecten of handelingen kan worden overgelegd waarop alle betrokkenen zijn aan te spreken;*

Wanneer het voorgenomen bouwplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. zal er een bouwaanvraag ingediend worden.

- 4. binnen de EHS een kwaliteitsslag gemaakt kan worden waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk blijft dan wel toeneemt;*

Het totale oppervlak natuur neemt toe en de bebouwing neemt af (zie ook 3.2.4). Daarnaast zal er op de boszijde en westelijke zijde van de kavel door toevoeging van natuur een ecologische verbetering optreden (zie inrichtingsschets, bijlage 3).

- 5. binnen de ruimtelijke visie vergroting van het areaal EHS optreedt, ter compensatie van het gebied dat door de projecten of handelingen verloren is gegaan; onder de voorwaarde dat daarmee tevens een beter functionerende EHS ontstaat;*

Binnen het plangebied zelf treedt een verbetering op door de afgenomen bebouwing binnen de EHS en de toegenomen natuur.

- 6. over de gebiedsvisie, en toepassing van de saldo-benadering op basis van deze gebiedsvisie, moet overeenstemming met het rijk bestaan.*

Gezien de geringe omvang van het voorgenomen plan is dit niet van toepassing.

Het bouwplan houdt rekening met deze benadering; uiteindelijk is het streven de kwaliteit van de natuur te verstreken en de EHS te verbeteren.

4.2.2. *Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug*

Het platform Hart van de Heuvelrug wil het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort, het zogenaamde Hart van de Heuvelrug, herstellen als mooi natuurgebied waar het goed wonen, werken en vertoeven is.

Onder meer door ruimte te zoeken voor woningbouw en kantoorlocaties en tegelijkertijd de kwaliteit van de natuur te verbeteren. Het hanteert hierbij het schaakbordmodel; natuurontwikkeling door het uitruilen van rood tegen groen en omgekeerd.

In de directe omgeving zijn geen plannen in uitvoering naar aanleiding van het Hart van de Heuvelrug programma.

4.3. **Gemeentelijk beleid**

Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan zal spoedig vervangen worden. Dit bestemmingsplan, genaamd 'Utrechtseweg - Hogeweg en Groenesteeg' door B&W vastgesteld op 27/08/1963 en door GS op 18/03/1964, schrijft 'Landelijke bebouwing' voor op het plangebied. Dit betekent dat er op de gronden *'alleen vrijstaande enkele gebouwen mogen worden gesticht voor en ten dienste van de uitoefening van landbouw-, veeteelt-, pluimvee-, tuinbouw-, en ooftbedrijven'* met daarbij *'voor elk bedrijf afzonderlijk de bouw van een aangebouwde of vrijstaande dienstwoning'*.

Toekomstig bestemmingsplan

Op moment van schrijven is er reeds een voorontwerp voor het bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. in voorbereiding. Het ontwerp van de toelichting geeft een duidelijke koers voor het gebied. Zo is het behoudt van de groene uitstraling van de Utrechtseweg van belang. In de toelichting wordt onder andere gesproken over het 'Nee-tenzij-principe' dat ten grondslag ligt aan de Ecologische Hoofdstructuur, zie paragraaf 4.1. In principe is daarmee geen ruimte voor nieuwe rode projecten tenzij deze een gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van groen. Bovendien dient ten alle tijde de landschappelijke inpassing gewaarborgd te blijven.

Het plan voldoen zowel qua afmetingen als qua doelstelling aan het toekomstige bestemmingsplan.

Welstandsnota

De welstandsnota Amersfoort daterend uit maart 2008 voorziet in criteria met betrekking tot bebouwing. Vooral de eenheid van landschap en bebouwing is belangrijk in het bosgebied van Amersfoort waar het plan onder valt. Bij plaatsing en uiterlijk van gebouwen verdient de continuïteit van het bosgebied in de eerste plaats de aandacht. Details en materiaal zijn daar van secundair belang. Voor bebouwing die niet direct zichtbaar is vanaf de hoofdstructuur (de Utrechtseweg in dit geval) geldt dat de bebouwing nauwelijks mag worden opgemerkt. Onderstaande tabel geeft de welstandscriteria weer voor bebouwing in het Bosgebied.

BOSGEBIED – BASIS		
Algemeen	–	De bestaande landschappelijke omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwvergunningplichtig bouwwerk, dat betekent dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande typologie van bebouwing in het bos of de bosachtige omgeving en het daarbij passende kleur en materiaalgebruik als uitgangspunt dient te nemen.
Ligging en plaatsing	–	De plaatsing van gebouwen sluit aan bij de bestaande inrichting van het terrein in relatie tot de groene omgeving en de openbare weg of spoorweg, voor wat betreft deelgebied 1 en 3 passend in een landschapsplan.
Afwijken van de criteria	–	In uitzonderlijke gevallen kunnen de gebiedscriteria ontoereikend zijn. B&W kunnen dan op advies van de welstandscommissie van de criteria afwijken. Er moet dan wel sprake zijn van een bijzondere situatie en een bijzondere kwaliteit, die de afwijking rechtvaardigen. De welstandscommissie beoordeelt dat op basis van de algemene criteria uit hoofdstuk 5.

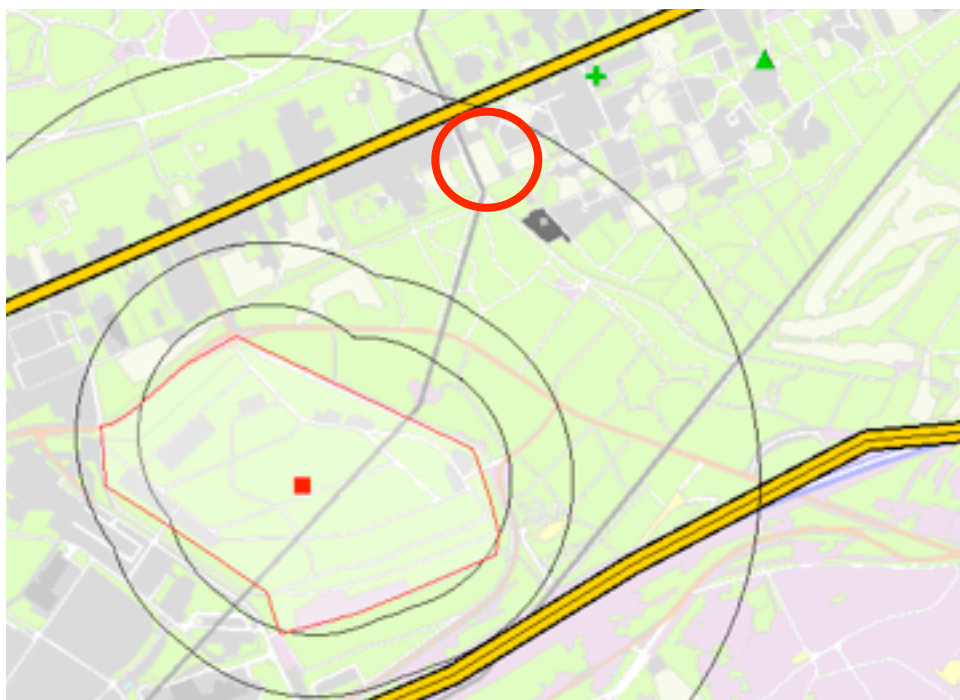
Woonvisie Amersfoort 2006-2010

De Woonvisie Amersfoort 2006-2010 heeft een aantal duidelijke peilers. Veelal zijn deze gebaseerd op regionale ontwikkelingsplannen van de provincie Utrecht. Ontleend uit de woonvisie: *“Amersfoort is een groene stad in een groene omgeving. Deze kwaliteit draagt bij in de aantrekkelijkheid van het wonen, verblijven en werken. Met een (doorgaande) groei van de stad zowel via uitbreiding als inbreiding is er voortdurende dreiging van verlies van die kwaliteit. De ruimte is schaars. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik is dan ook noodzakelijk.”* Met betrekking tot woningbouw zijn er een aantal inbreidingslocaties en een grote uitbreidingslocatie. De inbreidingslocaties zijn diverse binnenstedelijke en emplacement, de uitbreidingslocatie is Vathorst West. In totaal is de doelstelling per 2010 zo'n 5000 woningen te realiseren. Het onderhavige plan is geen onderdeel van een van de in- of uitbreidingslocaties in de gemeente Amersfoort.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is van belang bij het realiseren van nieuwe woonprojecten. Zoals te zien in afbeelding 12 valt het plangebied juist binnen de buitenste cirkel van vliegbasis Kamp Soesterberg. Deze

buitenste zone wordt zone c genoemd en binnen deze cirkel mogen zich 'geen gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructie, geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren' bevinden. In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. wordt ook aandacht besteedt aan de externe veiligheid, het is mogelijk binnen de C zone te bouwen mits er aan eerder genoemde voorwaarden wordt voldaan(zie ook bijlage 7). Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot externe veiligheid.



Afbeelding 12: Externe veiligheid; cirkels om vliegbasis Kamp Soesterberg

Geluidscontouren vliegbasis Kamp Soesterberg

Hoewel de vliegbasis Kamp Soesterberg in november 2008 werd gesloten, gelden er nog steeds geluidscontouren rondom vliegbasis Kamp Soesterberg waarbinnen niet of beperkt gebouwd mag worden. Uit afbeelding 13 valt af te zien dat het plangebied zich buiten deze geluidscontouren bevindt.



Afbeelding 13: Geluidscontouren rond vliegbasis Kamp Soesterberg, met in rood het plangebied

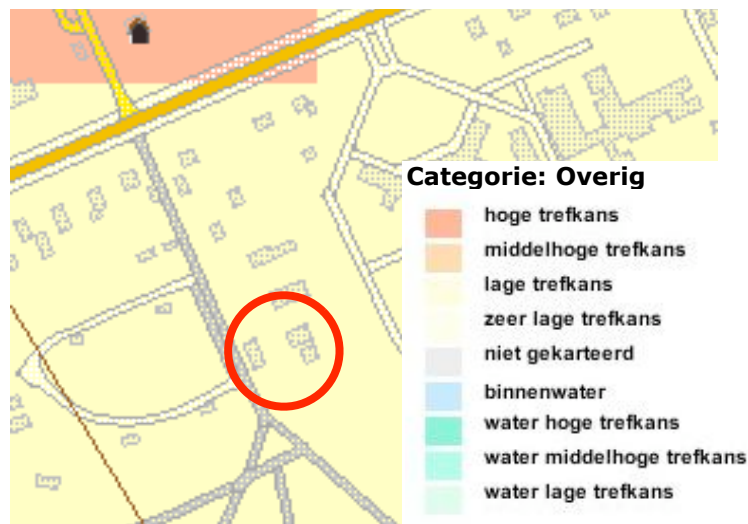
Parkeernota

Met betrekking tot verkeer en parkeren is het van belang de balans tussen openbare ruimte en parkeerruimte te waarborgen. In de omgeving van de Utrechtseweg zijn parkeerplaatsen grotendeels op eigen terrein gevestigd.

5. De belangenafweging

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Het KICH (KennisInfrastructuur Cultuurhistorie) biedt voor heel Nederland een kaart aan over archeologische en cultuurhistorische waarden die kunnen worden aangetroffen op een bepaalde plaats. Van de kaart, zie afbeelding 13, valt af te lezen dat er een lage trefkans is wat betreft archeologische waarden in het plangebied.



Afbeelding 13: Archeologische kaart ontleend aan KICH

5.2. Natuurwaarden

Het natuurloket (www.natuurloket.nl) verzamelt gegevens over flora en fauna per kilometerhok. Het plangebied ligt in kilometerhok 151/460. Voor dat kilometerhok maakt het Natuurloket melding van een aantal beschermde diersoorten. Het plangebied bestrijkt echter slechts een

Rapportage voor kilometerhok X:151 / Y:460								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					3	goed	-	1975-2007
Mossen						goed		1997-2007
Korstmossen					3	goed	51-100%	1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen		1			1	matig	0%	1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden	1					slecht		1993-2007

klein deel van het kilometerhok. Derhalve heeft Bureau Viridis, Onderzoeksbureau voor natuur en landschap, een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Op 7 april 2009 is het veldwerk uitgevoerd, daarnaast is ook archiefonderzoek gedaan en zijn daarbij onder andere de gegevens voor het naastgelegen Zon en Schild terrein meegenomen. Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde soorten uit de tabellen 2 of 3 voorkomen op het perceel. Wel is het konijn aanwezig op het perceel, deze komt in tabel 1 voor van de Flora- en faunawet en hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Concluderend kan er gesteld worden dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft worden aangevraagd, zie ook bijlage 9 voor een samenvatting uit de onderzoeksrapportage door Bureau Viridis.

5.3. Geluid

Voor nieuwe nog niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen of "te projecteren woningen" binnen de geluidszone van de Utrechtseweg (met een wettelijk vastgestelde zonebreedte van 250m aan weerszijden van de weg) dient volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de maatgevende geluidsbelasting.

De nieuw te bouwen woning ligt binnen deze geluidszone. Uit de in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage dd. 23 april 2009 (kenmerk 20092544.SK703) van Alcedo kan worden vastgesteld dat de aan de grenswaarden te toetsen hoogste geluidsbelasting (na aftrek van 2 dB conform artikel 110 van de Wet geluidhinder) bij de woning vanwege de Utrechtseweg niet meer bedraagt dan 47 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden, zodat aanvullende maatregelen, procedures en akoestisch onderzoek achterwege kunnen blijven.

5.4. Lucht

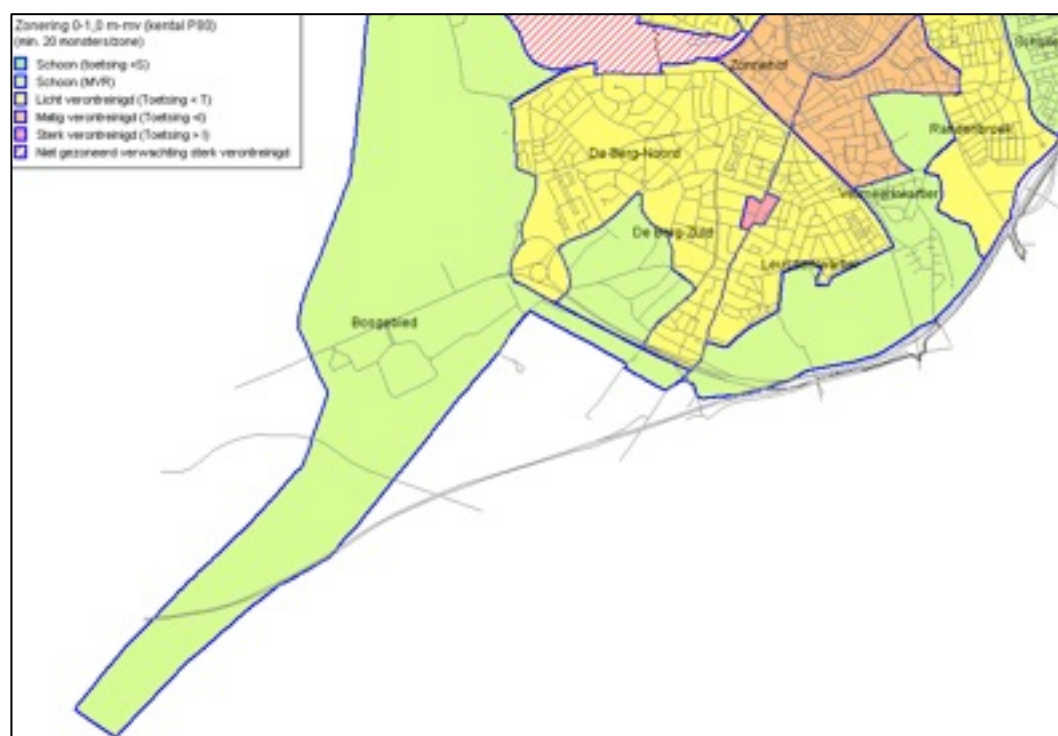
Uit het ontwerp bestemmingsplantoelichting blijkt dat er behalve op een smalle strook rond de A28 in het (bestemmings)plangebied op basis van de huidige gegevens geen overschrijding van grenswaarden te hoeven worden verwacht. Er is door bureau Cauberg-Huygen een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in een soortgelijke situatie als die van het onderhavige plan, daaruit bleek dat er ruimschoots werd voldaan aan de gestelde grenswaarden.

In overleg met de gemeente Amersfoort is besloten, gezien het een enkele woning betreft, er dan ook geen apart luchtkwaliteitsonderzoek

hoeft te worden uitgevoerd voor de locatie. De onderbouwing voor de luchtkwaliteit zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.5. Bodem

Over het algemeen is de milieuhygenische bodemkwaliteit in het bosgebied, het gebied waar het plan binnenvalt, door weinig stedelijke functies goed. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort (zie afbeelding 14) geeft aan dat het Bosgebied geïdentificeerd is als 'schoon'.



Afbeelding 14: Milieuhygenische kwaliteit van de bodem.

Conform de gemeentelijke bouwverordening is een bodemonderzoek verplicht bij het aanvragen van een bouwvergunning. Acorius Advies heeft derhalve een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op het onderhavige perceel. Uitgangspunt is een onverdachte locatie. Op 7 april 2009 heeft het veldwerk plaatsgevonden. Na de analyse meldde Acorius Advies geen belemmeringen te zien met betrekking tot de bodemkwaliteit waardoor het plan geen doorgang kan vinden.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, molybdeen en zink aangetroffen. Acorius Advies geeft aan dat dit geen aanleiding geeft tot nader bodemonderzoek (zie bijlage 8). Vanuit milieuhygenisch oogpunt is de bodem op het perceel geschikt voor 'wonen met tuin'.

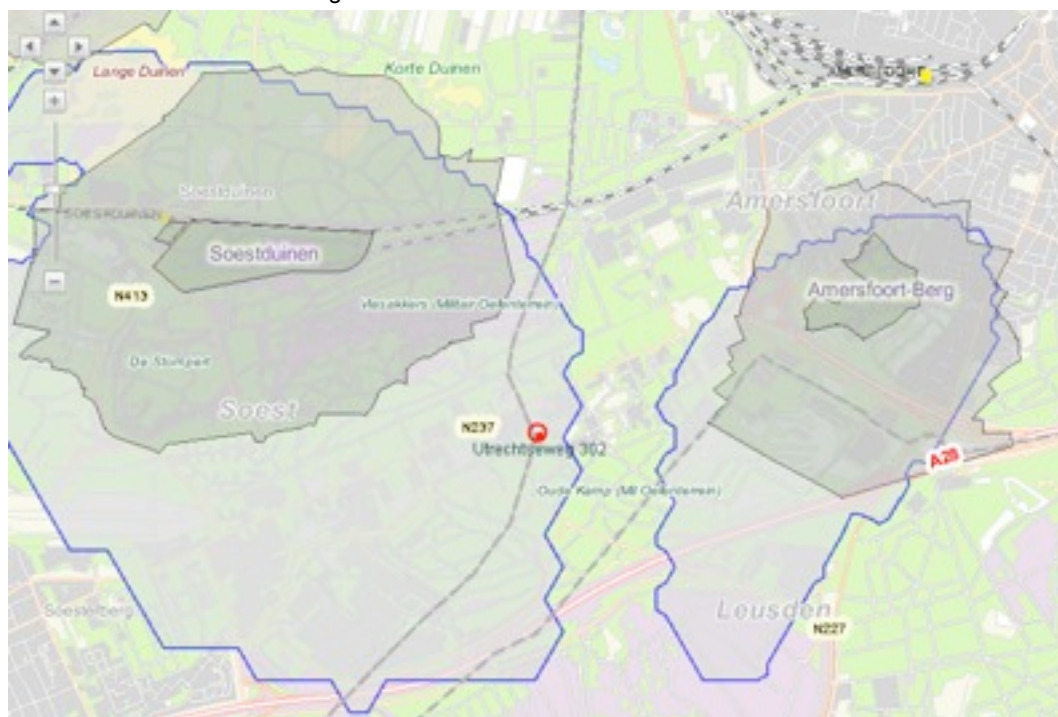
5.6. Water

In de buurt van het plangebied zijn enkele grondwaterbeschermingsgebieden te vinden. Het plan bevindt zich in de buurt van grondwaterbeschermingsgebied Soestduinen (zie afbeelding 15 en bijlage 5), de blauwe lijn indiceert de 100 jaarsgrens.

Afbeelding 15: *Deeloverzicht grondwaterbeschermingsgebieden met de locatie van het plangebied aangegeven.*

Aangezien het onderhavige plan zich bevindt binnen de 100 jaarsgrens van grondwaterbeschermingsgebied Soestduinen is er zowel met Waterschap Vallei en Eem als de provincie Utrecht contact opgenomen. Met beide partijen is het plan doorgesproken en beide partijen konden zich hierin vinden. Een aantal voorwaarden zijn van belang, aan deze zal tegemoet worden gekomen.

- * Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen
- * Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem



- * De vloeibare fecaliën en urine van de paarden zal niet in de grond worden geïnfiltreerd

5.7. Verkeer en parkeren

De functie van het plan is wonen. Wonen brengt niet meer dan normale parkeerbewegingen met zich mee en de verkeersaantrekkende werking is zeer gering. De Bosweg zal gebruikt

worden als toegangsweg tot het terrein vanaf de Utrechtseweg. Op het te ontwikkelen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De Bosweg zal dus ook niet gebruikt worden voor dagelijks parkeren.

De Bosweg is een reeds bestaande weg, hiermee wordt dus niet het provinciale plan om slechts beperkt extra uitwegen aan te leggen uitkomend op de Utrechtseweg verhinderd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Gezien de opwaardering van het landschap en de inpassing in het bosgebied is het risico op planschadeclaims minimaal. In het ontwerp is een groene afscheiding rondom het perceel opgenomen die privacy voor zowel bewoners als burens waarborgt.

Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

7. Conclusie

Er zijn geen overwegende planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan om een woonhuis met bijgebouw te ontwikkelen zoals besproken in deze ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen

- 1) Kadastrale kaart
- 2) Bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. grenzen
- 3) Schetsen, ontwerpen en gevelaanzichten
- 4) Uitsnede bestemmingsplankaart vigerend bestemmingsplan en legenda
- 5) Grondwater kaart provincie Utrecht
- 6) Groene contouren streekplan Utrecht 2005-2015
- 7) Externe veiligheid Kamp Soesterberg
- 8) Conclusie bodemkwaliteit rapportage Acorius
- 9) Conclusie onderzoeksrapportage Bureau Viridis
- 10) Conclusie onderzoeksrapportage Alcedo

Bijlage 1: Kadastrale kaart

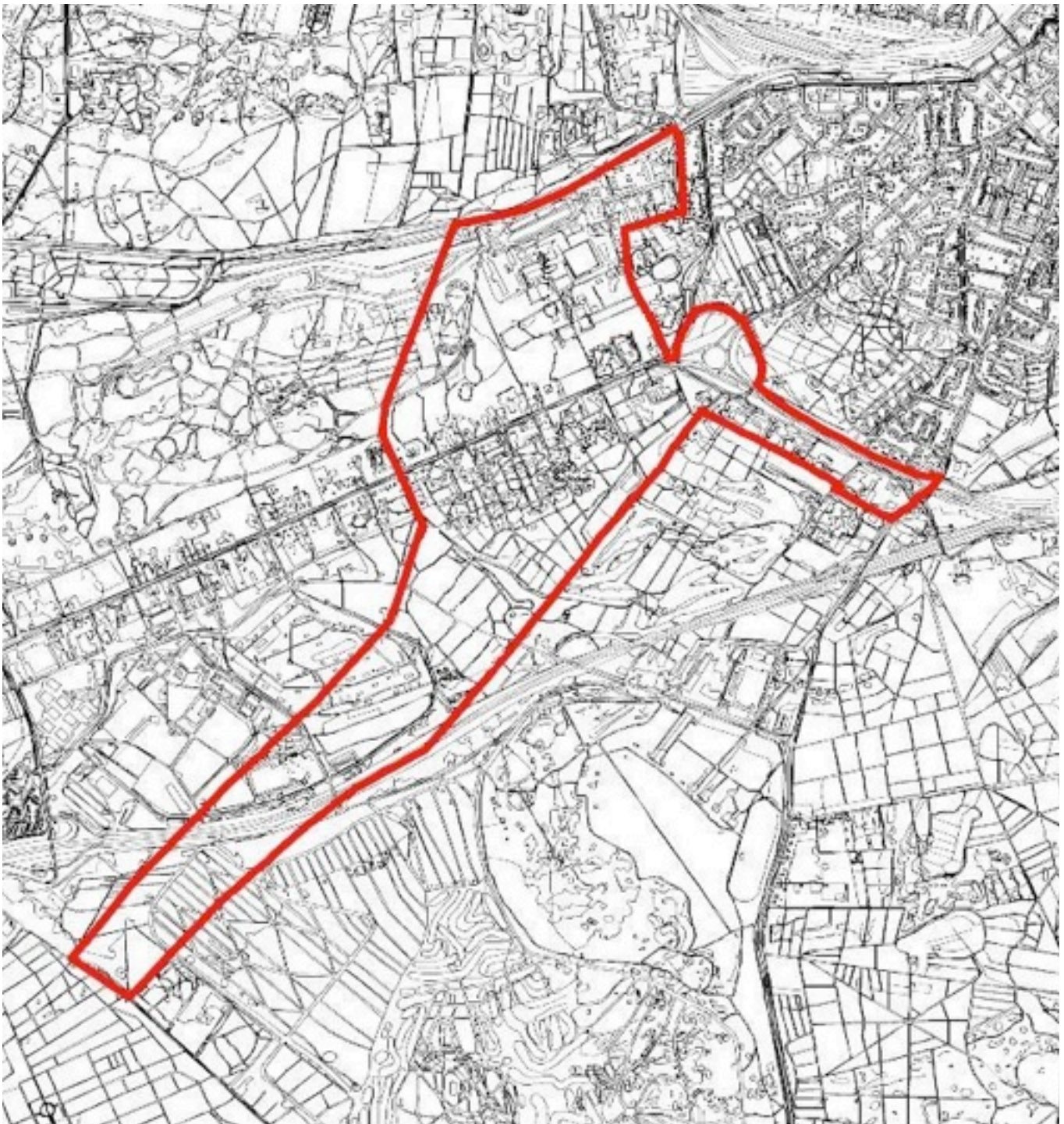


Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente AMERSFOORT	
25 Huisnummer	Sectie C	
— Kadastrale grens	Perceel 4602	
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, UTRECHT, 13 februari 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 2: Bestemmingsplan Utrechtseweg e.o. grenzen



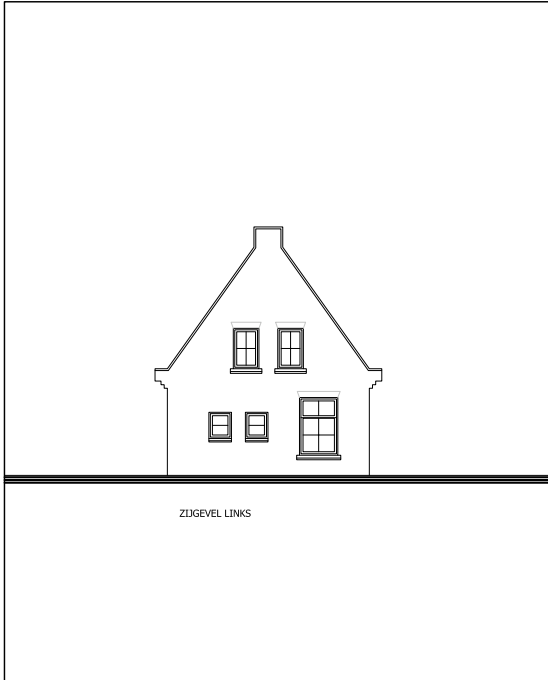
Bijlage 3: Schetsen en ontwerpen

--> Bestaande situatie (A3)

--> Gewenste nieuwe situatie (A3)

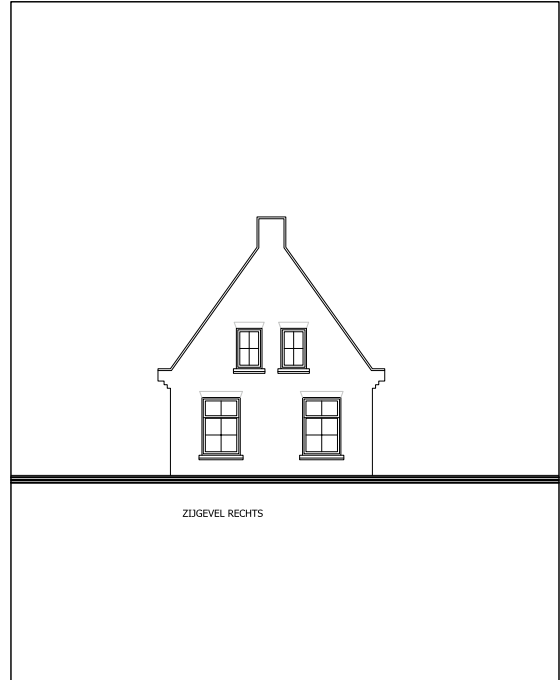
--> inrichtingsschets (A3)

--> ontwerp woning p 30 en p 31



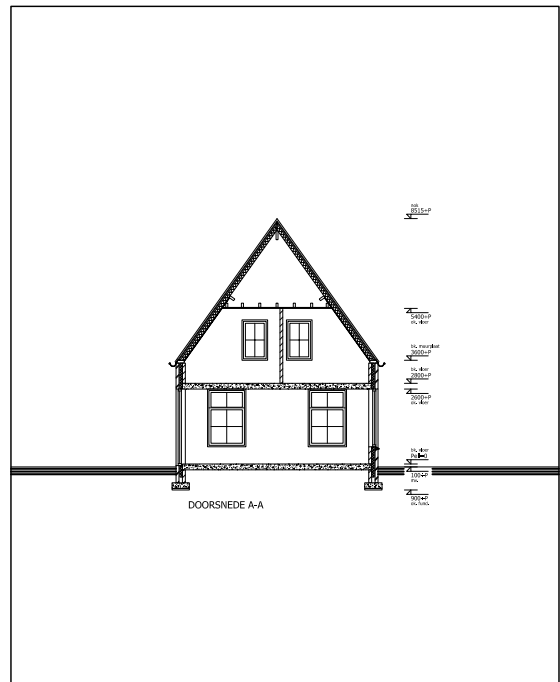
RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo
 Godfried van Seljstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: Info@ruijssenaarscretier.nl

Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	054



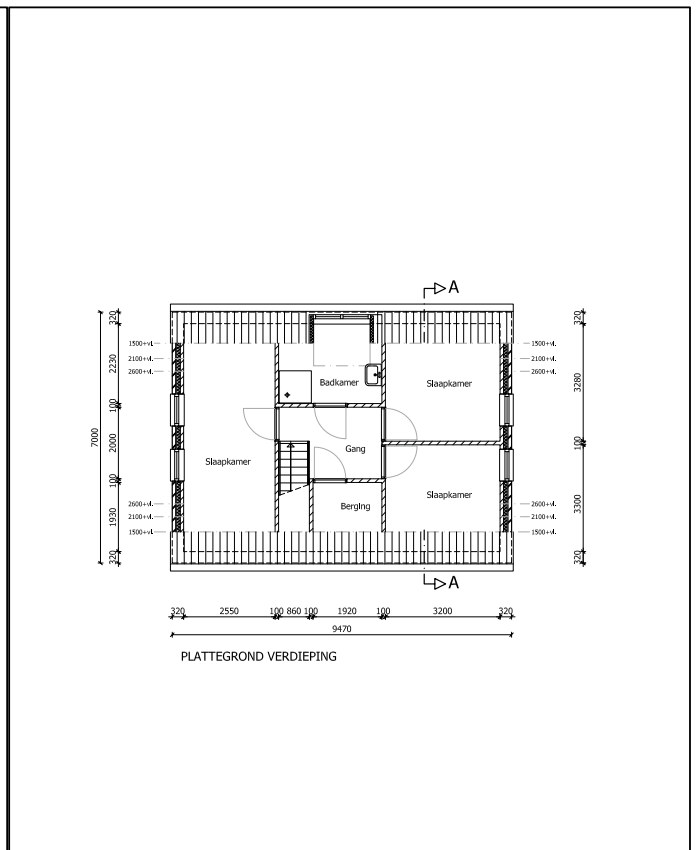
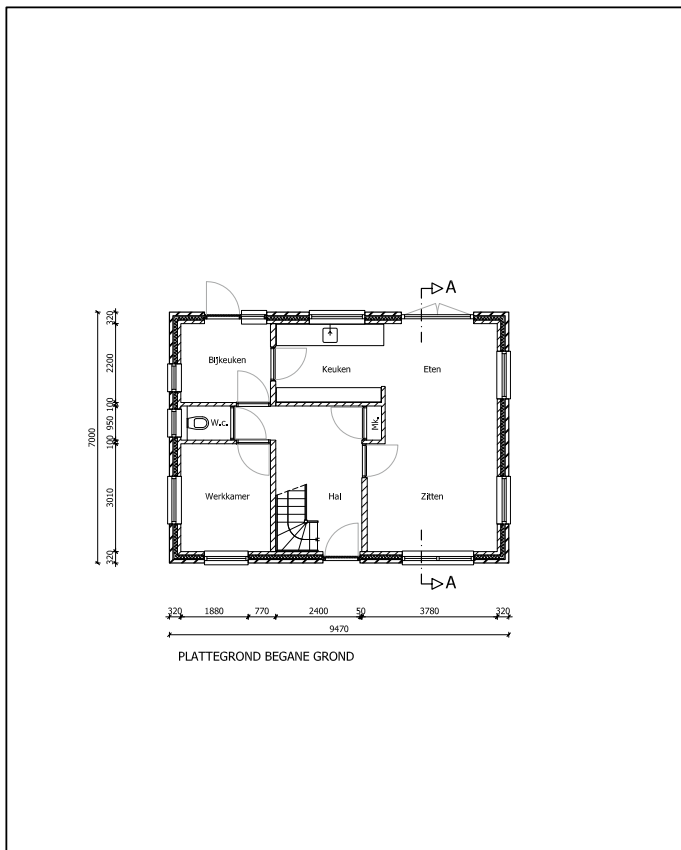
RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo
 Godfried van Seljstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: Info@ruijssenaarscretier.nl

Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	056



RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo
 Godfried van Seljstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: Info@ruijssenaarscretier.nl

Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	052



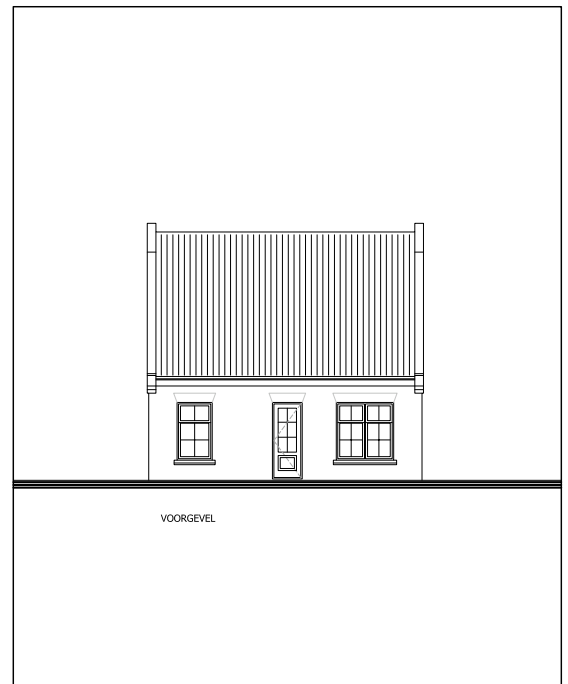
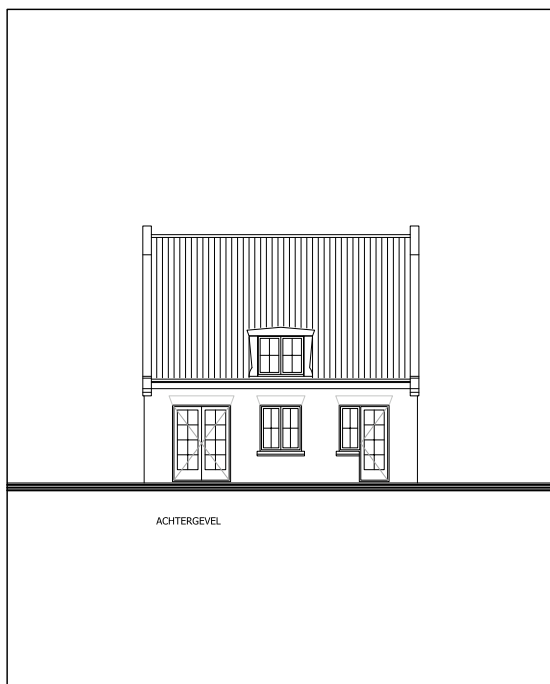
RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo

Godfried van Seijstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: info@ruijsseenaarscretier.nl

RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo

Godfried van Seijstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: info@ruijsseenaarscretier.nl

Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad	Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	050	22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	051



RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo

Godfried van Seijstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: info@ruijsseenaarscretier.nl

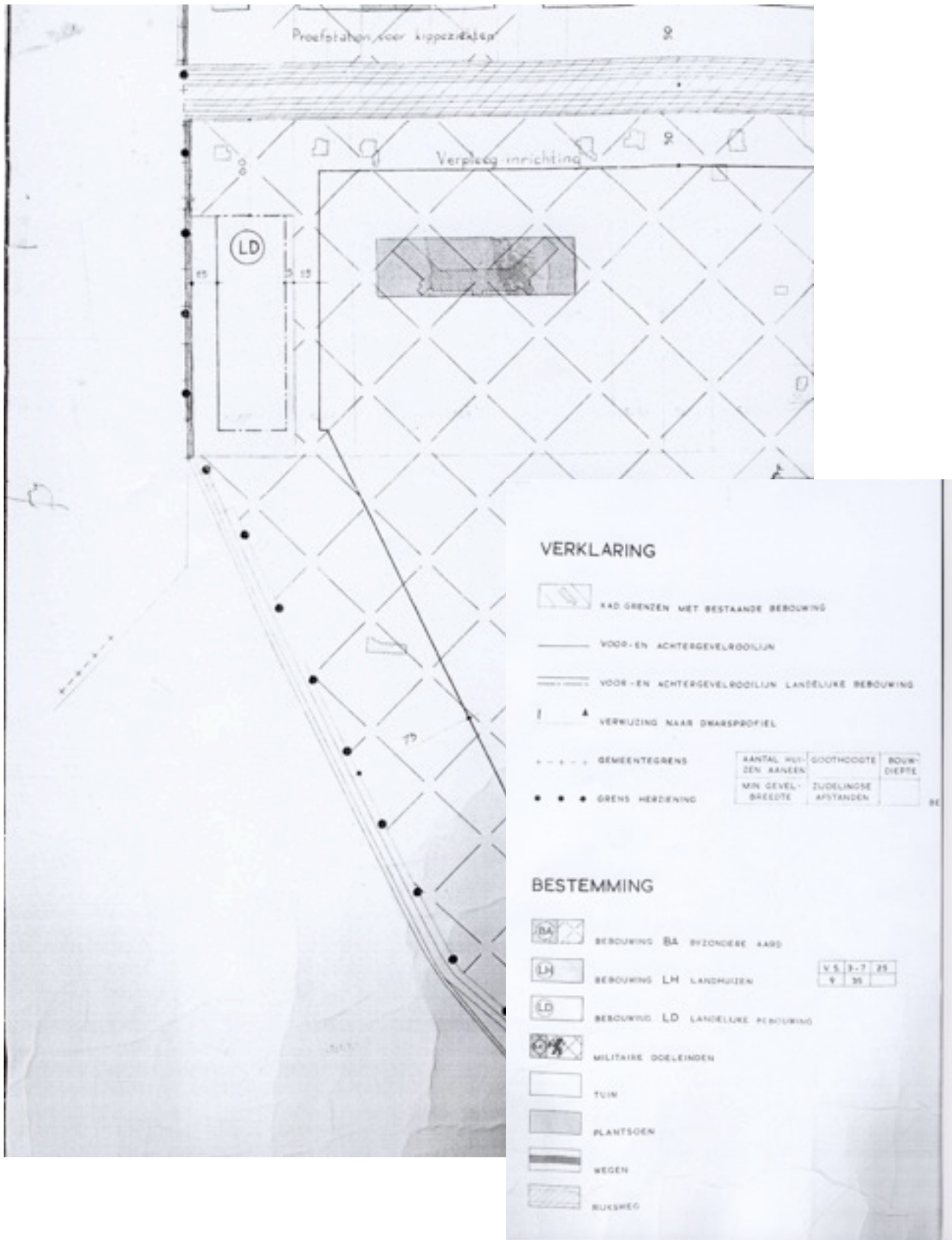
RUIJSSENAARS-CRETIER architectenburo

Godfried van Seijstlaan 45 D/E, 3703 BR Zeist - postbus 364, 3700 AJ Zeist
 T: 030-6919849 / 030-6981600, F: 030-6919843, E: info@ruijsseenaarscretier.nl

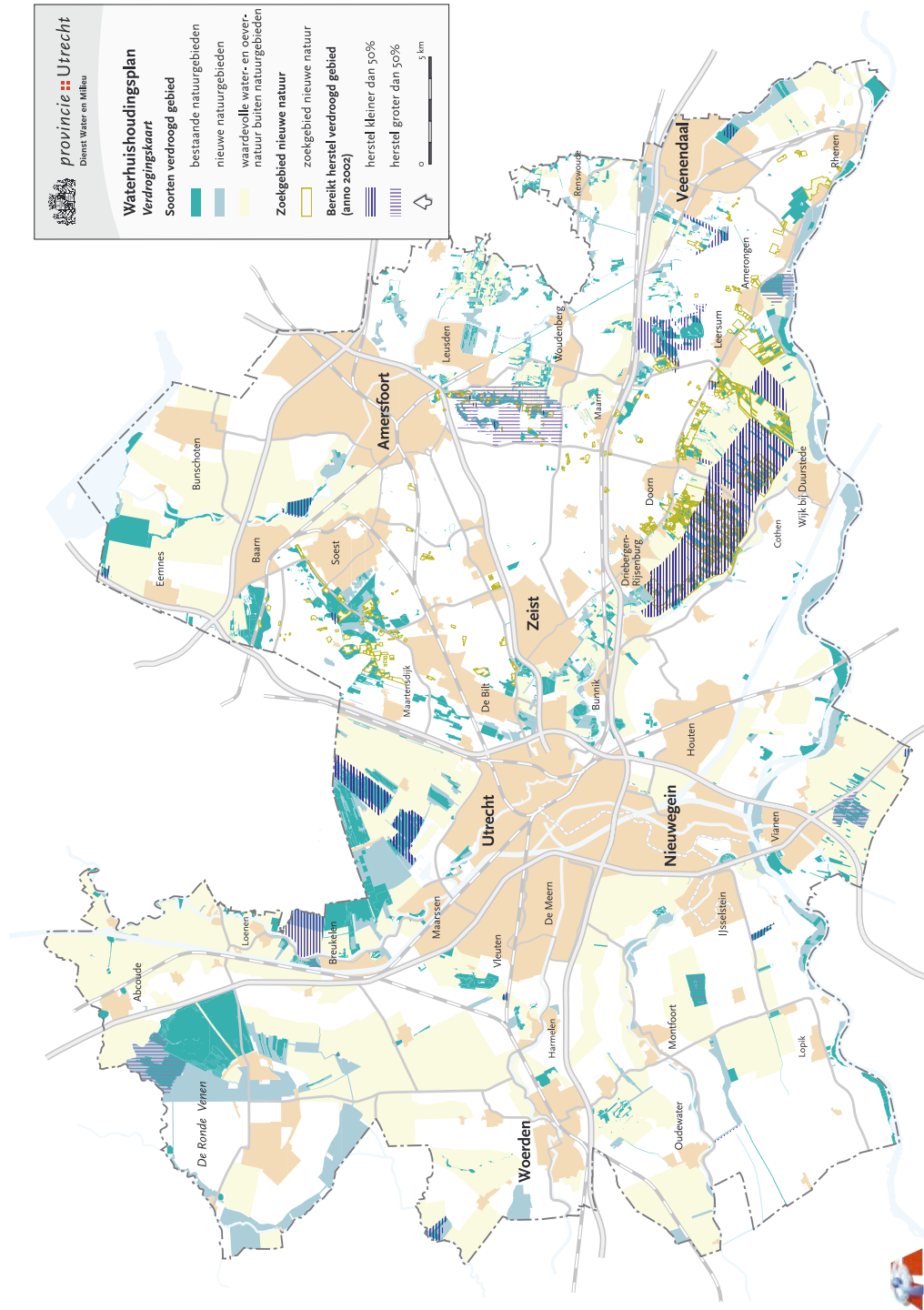
Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	055

Datum	Tekenaar	PP	Schaal	1:100	Werk	Blad
22-04-2009	Schetsontw. woning Utrechtseweg 302				08077	053

Bijlage 4: Uitsnede bestemmingsplankaart vigerend bestemmingsplan en legenda

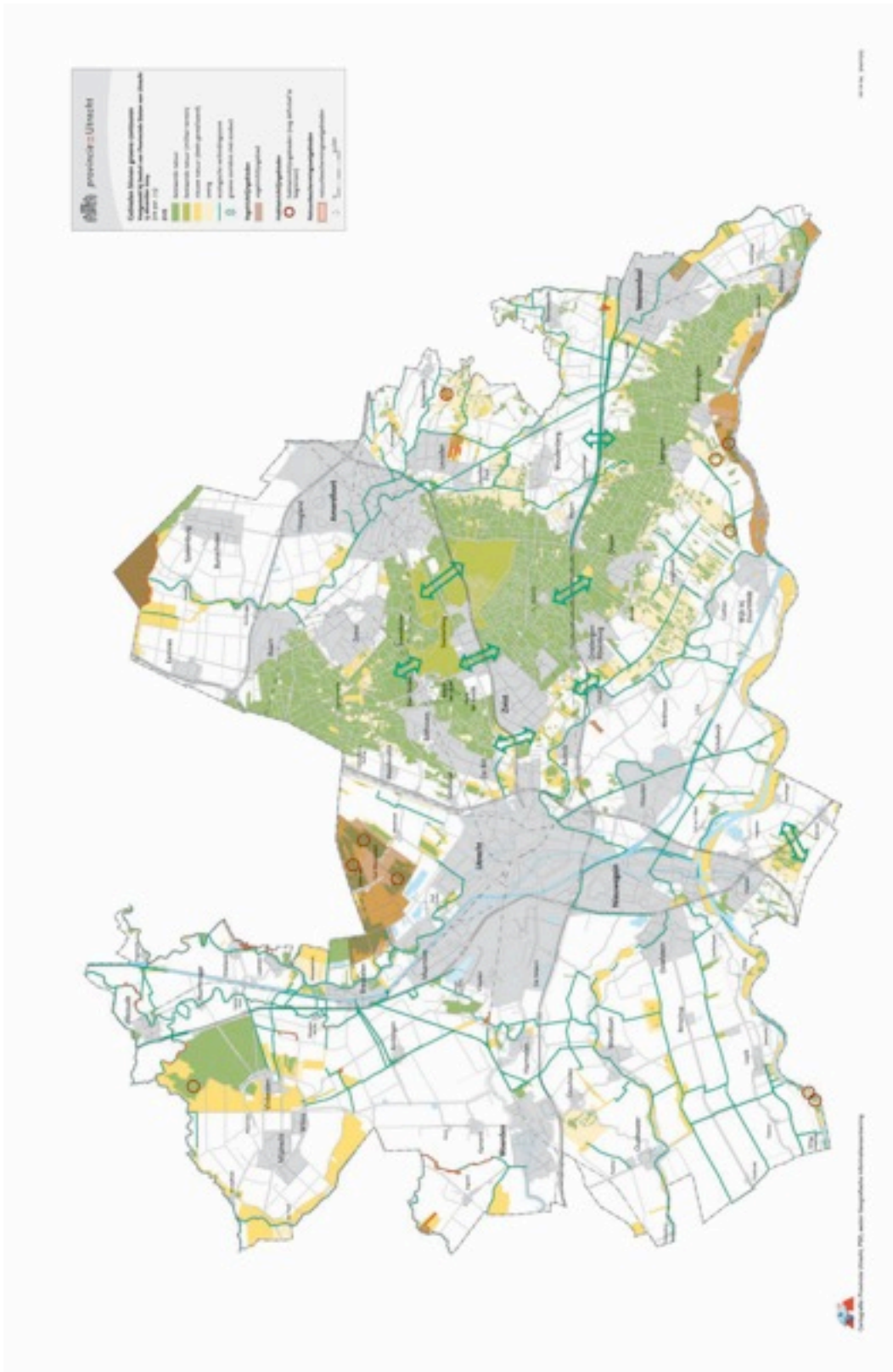


Bijlage 5: Grondwater kaart provincie Utrecht

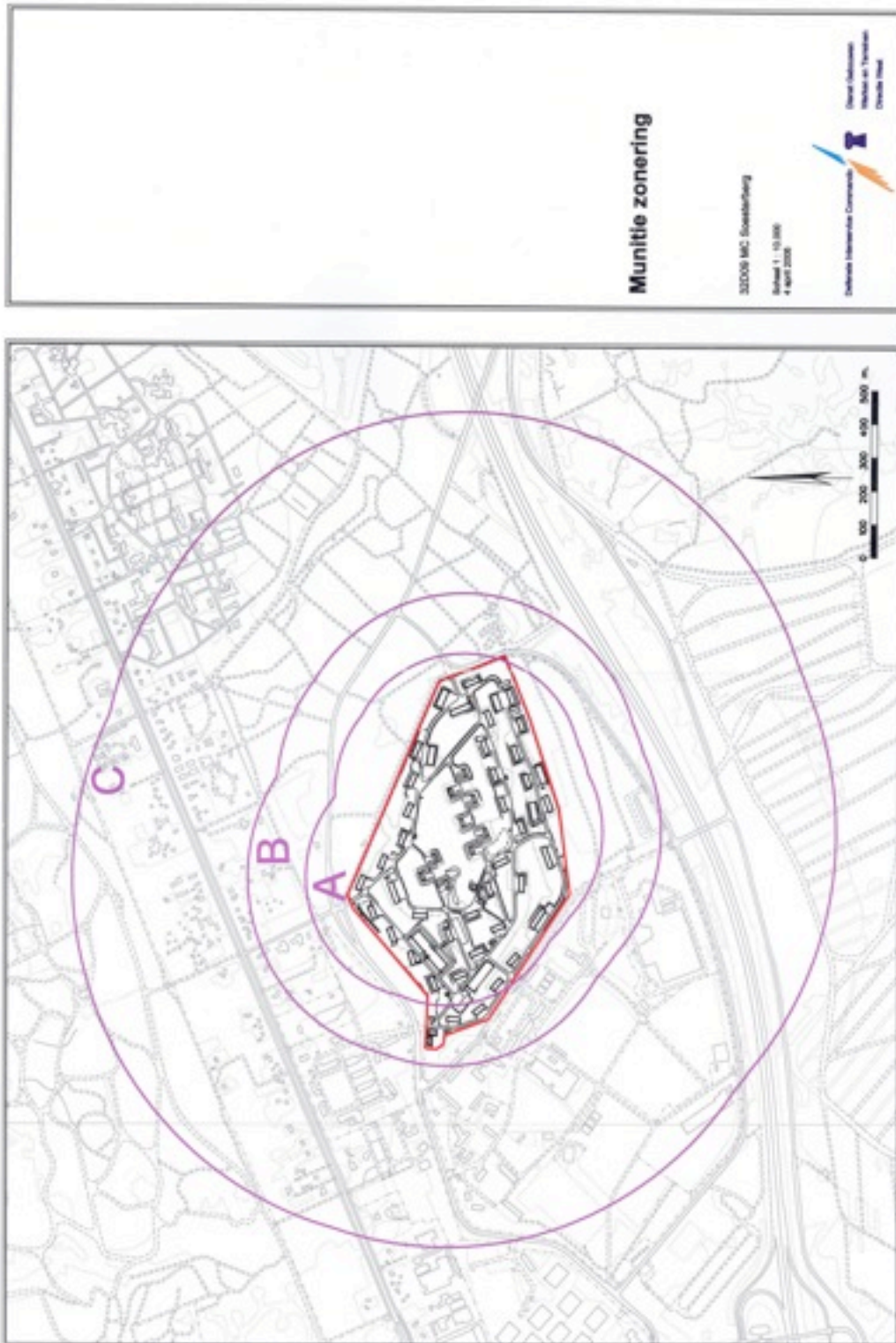


25-01-05 5040304

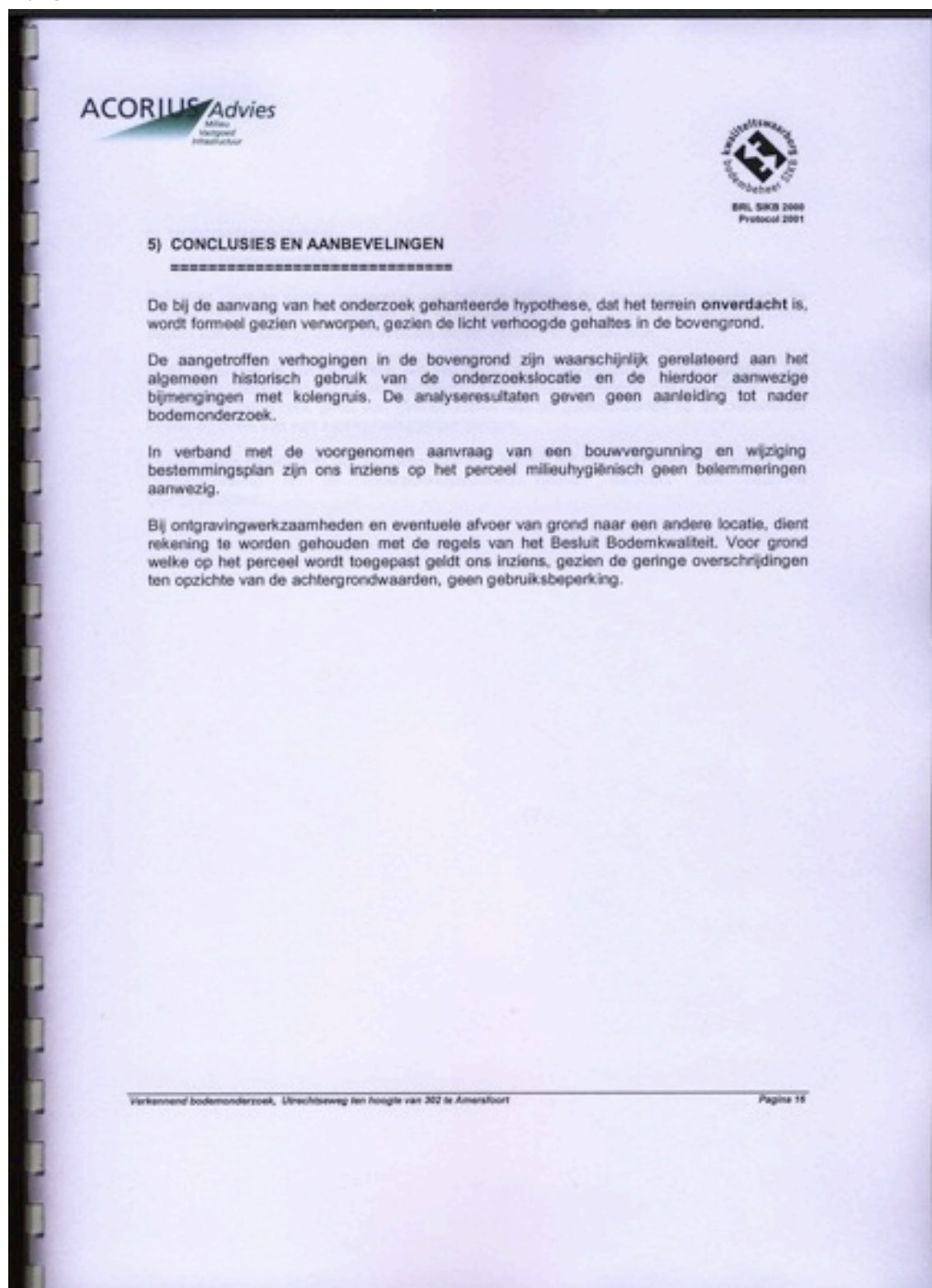
Bijlage 6: Groene contouren streekplan Utrecht 2005-2015



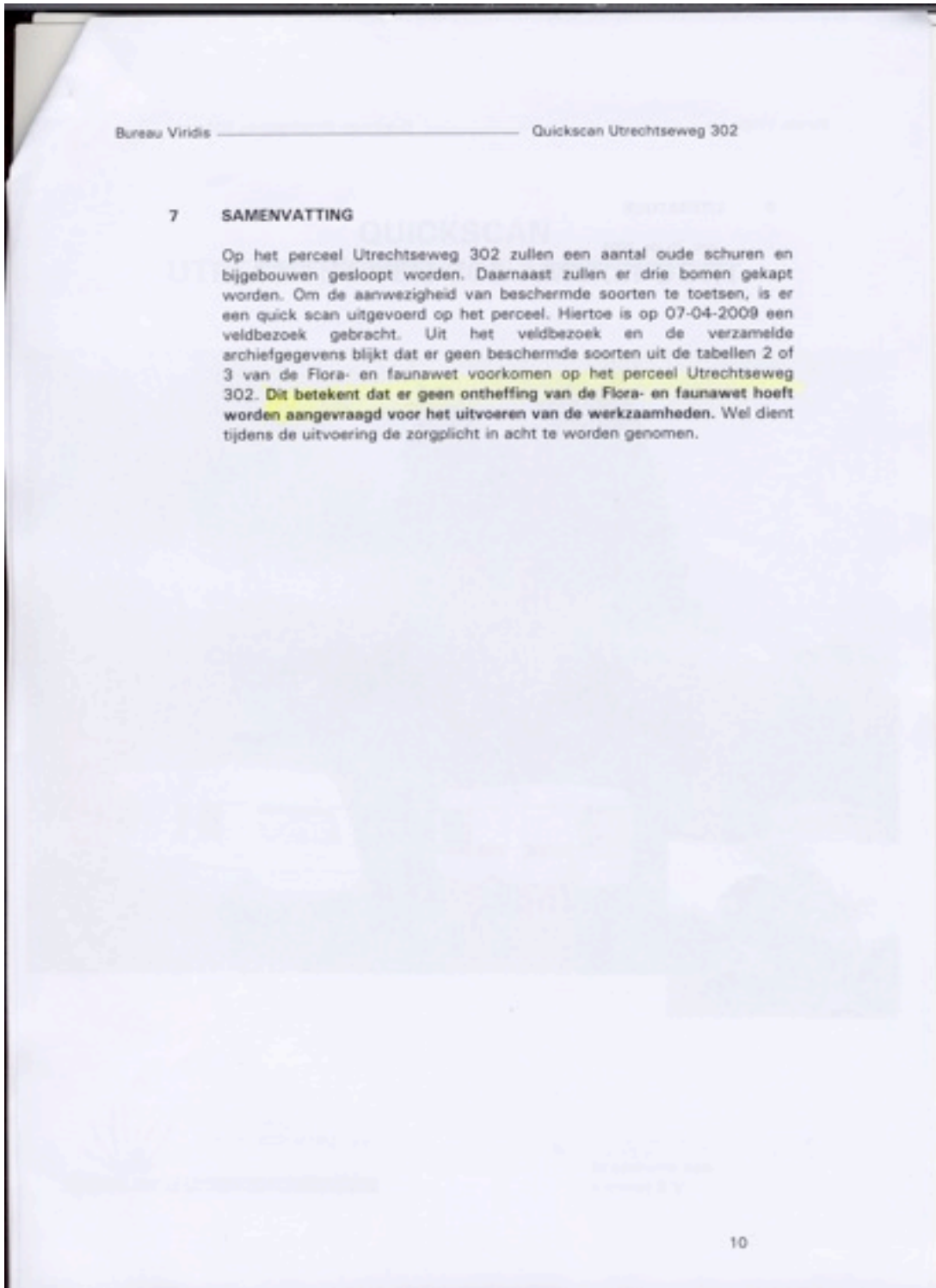
Bijlage 7: Externe veiligheid kamp Soesterberg



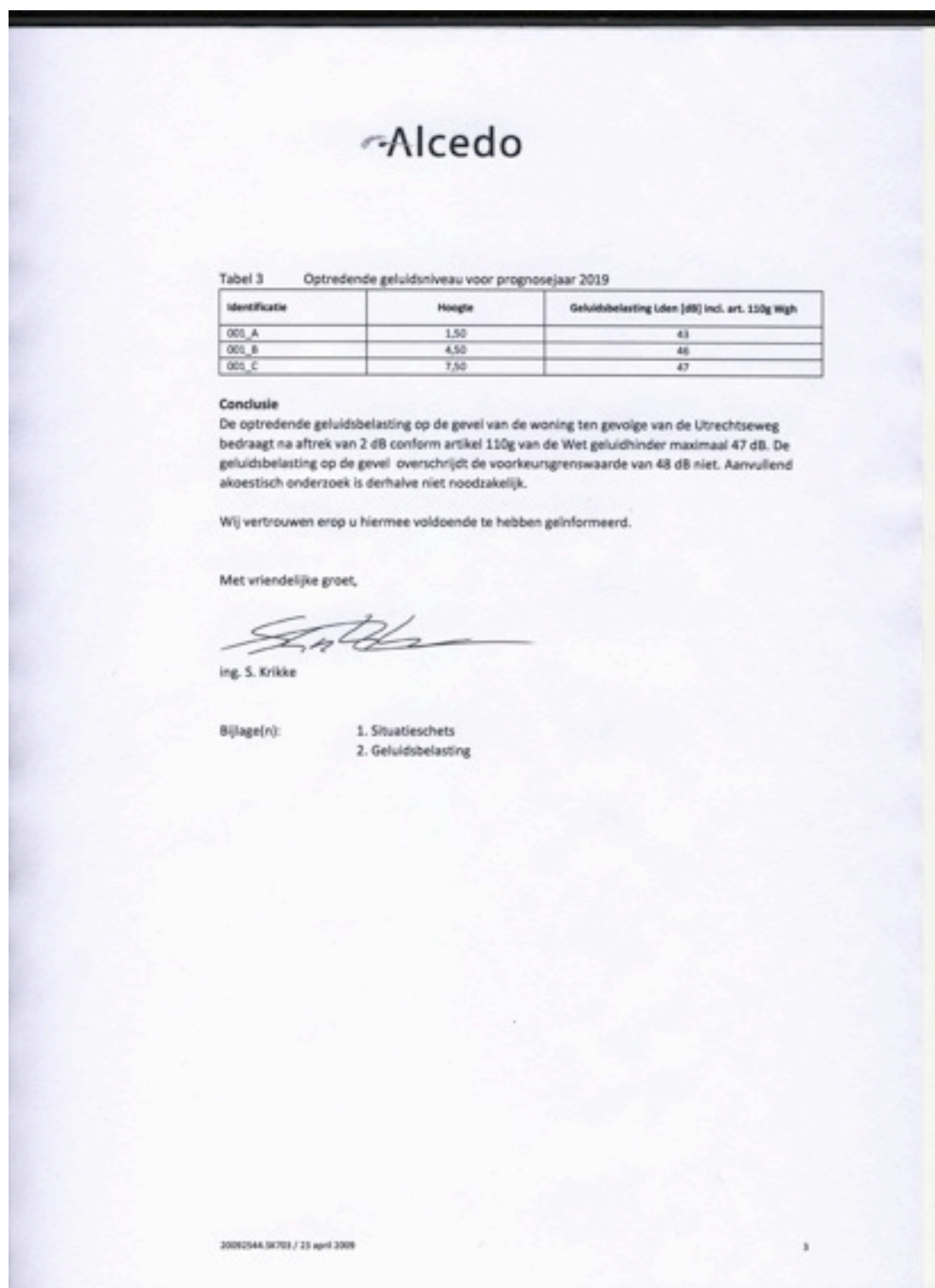
Bijlage 8: Conclusie bodemkwaliteit Acorius



Bijlage 9: Conclusie onderzoeksrapportage Bureau Viridis



Bijlage 10: Conclusie rapportage geluidsonderzoek Alcedo



Colofon

Gemaakt door	IntROnet BV, bureau voor ruimtelijke ordening
Website	www.intronetadvies.nl
In opdracht van	Ruijsenaars-Cretier Architectenburo, Zeist
Datum	juli 2009