

Toelichting
Bestemmingsplan Amersfoortsestraat 119
NL.IMRO.0342.BPLG0011-0301
16 oktober 2014

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	16
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING	20
4.1	Aanleiding	20
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten	20
4.3	Functionele uitgangspunten	22
4.4	Afvalinzameling	24
HOOFDSTUK 5	RESULTATEN ONDERZOEKEN	25
5.1	Milieuaspecten	25
5.2	Water	31
5.3	Natuur	32
5.4	Archeologie	38
5.5	Duurzaamheid	39
5.6	Milieueffectrapportage	39
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1	Inleiding	41
6.2	De regels	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	47
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
BIJLAGEN		
1.	Akoestisch onderzoek V1.2 Naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het Plan Bethanië aan de Amersfoortsestraat te Soesterberg, het GeluidBuro, 24 maart 2014;	
2.	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Amersfoortsestraat 119 te Soesterberg, Verhoeven Milieutechniek BV, 19 november 2013	
3.	Natuurtoets Bethanië te Soesterberg, Bureau Viridis, 12 juni 2014	
4.	Nee, tenzij-toets Bethanië te Soesterberg, Bureau Viridis, 12 juni 2014	
5.	Energie Prestatie Advies voor woningen, bureau Colkam, 18 maart 2014	
6.	Bomencheck Bethanië te Soesterberg, bureau Viridis, 12 maart 2014	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

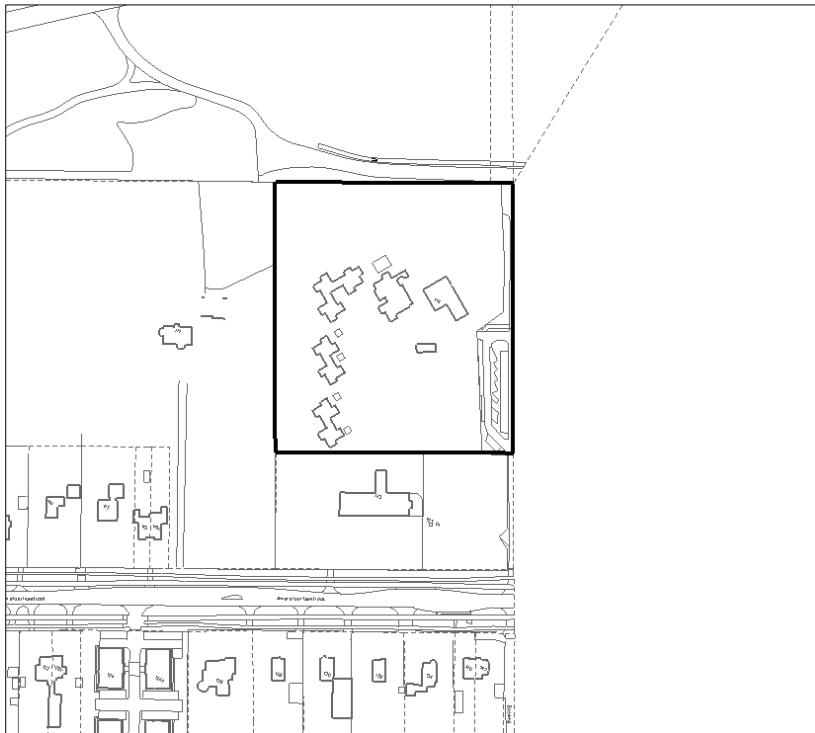
1.1 Aanleiding

De gebouwen op het perceel Amersfoortsestraat 119 zijn oorspronkelijk gebouwd en in gebruik geweest als woningen. Daarna zijn de gebouwen gekocht en door de huidige gebruiker en eigenaar Youké in gebruik geweest als een medisch kinderdagverblijf met dagopvang voor kinderen. De huidige beleidsstrategie van Youké is erop gericht om de zorg dichterbij de cliënten te leveren, zodat Youké heeft besloten de locatie aan de Amersfoortsestraat 119 af te stoten.

Door de stedenbouwkundige opzet (vrijstaande bebouwing), de indeling en gebruiksmogelijkheden van de bebouwing (er is bijvoorbeeld geen lift) ligt het gebruik van de bebouwing voor een andere zorginstelling niet voor de hand. De functie maatschappelijk, met name de zorginstellingen in dit gebied (Amersfoort-Soest) staan bovendien zwaar onder druk door de veranderingen in de zorg. Het behouden van deze functie op deze plek is daarom niet verstandig omdat anders leegstand zou kunnen ontstaan met alle gevolgen van dien.

Initiatiefnemer Amersfoortsestraat VOF is gelet op het voorgaande voornemens de oorspronkelijke woonfunctie van de gebouwen te herstellen door een deel van de bebouwing duurzaam te renoveren en een deel van de bebouwing te slopen en te vervangen door zes nieuwe woningen. Omdat de woonfunctie niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Doel van het bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van de functiewijziging.

De grenzen van het bestemmingsplan worden bepaald door het terrein Amersfoortsestraat 119. Op de afbeelding is de begrenzing weergegeven.

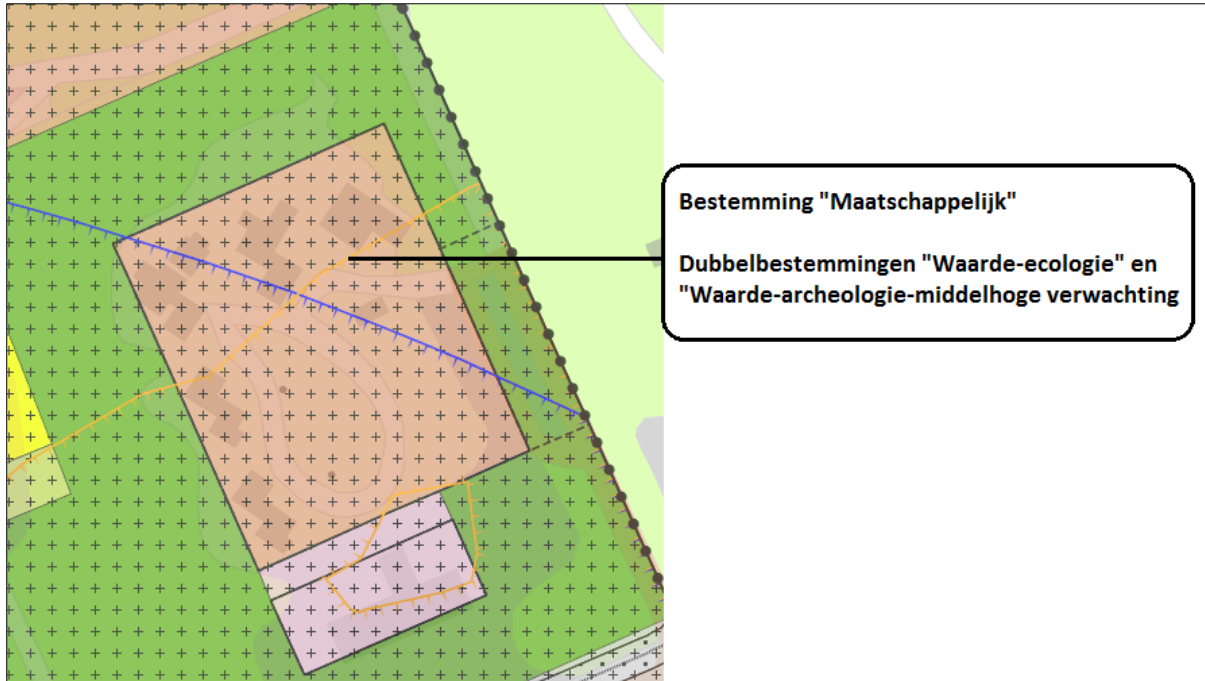


1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om ruimte te bieden voor de bovengenoemde (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe de planologisch-juridische kaders voor de nieuwe ontwikkelingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan "Amersfoortsestraat 119" vervangt voor een deel het bestemmingsplan "Landelijk gebied", dat op 19 december 2013 is vastgesteld. Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is daarin bestemd als "Maatschappelijk". Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde-ecologie" en "Waarde-archeologie-middelhoge verwachting" van toepassing. Op de afbeelding (screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl) is dit weergegeven.



Maatschappelijk

Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn op het perceel Amersfoortsestraat 119 de volgende functies toegestaan:

- maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorgvoorziening met maximaal 20 wooneenheden, inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes en een wooneenheid voor de beheerder, alsmede voorzieningen op het gebied van verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg;
- behoud en herstel alsmede instandhouding van de aldaar voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;
- behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;
- bijbehorende parkeervoorzieningen;
- bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, paardenbakken, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals speel- en sportvoorzieningen.

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 15%. Bebouwing is toegestaan met een maximum goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Op grond van de functieaanduiding "bedrijfswoning" mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Hiervoor geldt eveneens een maximum goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 300 m³. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen. De maximum goothoogte voor gebouwen en overkappingen bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte 5 meter. Van bijbehorende

bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen. Voor perceelafscheidings- en speel- en sportvoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, voor technische installaties is de maximum bouwhoogte 5 meter.

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel: parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Het gaat hierbij om:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. omzetten van grasland naar bouwland.

De vergunningplicht is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in bijlage 1 bij de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur. De planlocatie Amersfoortsestraat 119 is geen onderdeel van de in bijlage 1 van de planregels "overzichtskaart deelgebieden" opgenomen gebieden.

Dubbelbestemming "Waarde-ecologie"

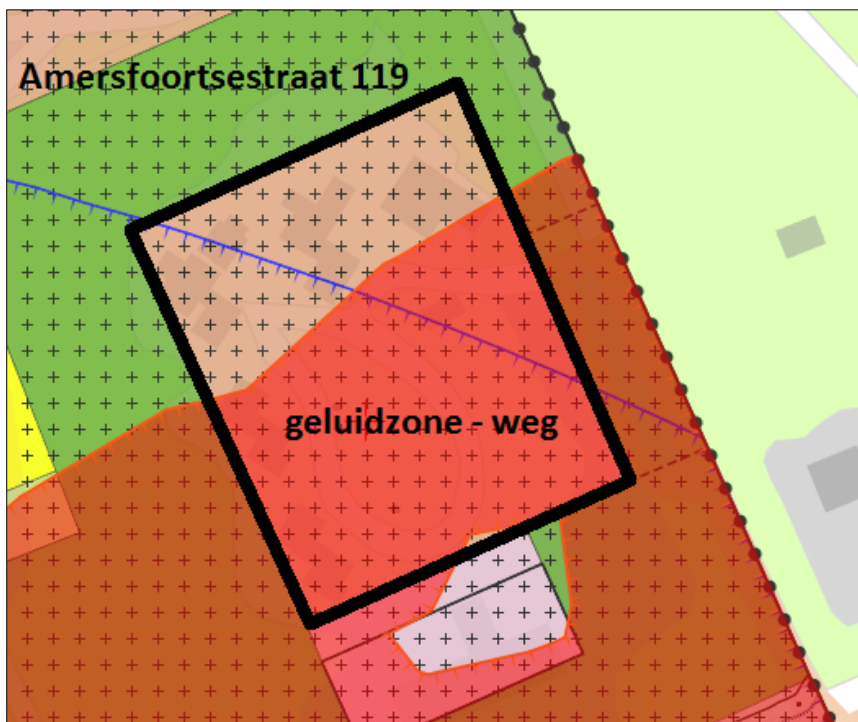
Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 meter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden. Voor de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-ecologie" is de toepasselijkheid van artikel 2.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitgesloten. Daarnaast is voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Dubbelbestemming "Waarde – archeologie – middelhoge verwachting"

Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – archeologie – middelhoge verwachting". De voor 'Waarde - archeologie - middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie - middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Geluidzone – weg

Een deel van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding "geluidzone weg". Op grond van de planregels zijn woningen en andere geluidgevoelige alleen toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde of eerder vastgestelde hogere waarde wordt voldaan of dat er een hogere waarde wordt vastgesteld in het kader van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Op de afbeelding is met rood de omvang van de geluidzone weergegeven.



Veiligheidszone munitie – c

Een deel van het plangebied ligt in de "veiligheidszone - munitie – c". Op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskaders van de verschillende overheden.

In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het terrein is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd met een vijftal vrijstaande hoofdgebouwen en diverse bijgebouwen. Het terrein is bereikbaar via een ontsluitingsweg (de "sortie"), een zijweg van de Amersfoortsestraat. Het terrein is groen ingericht met veel bomen, speelvoorzieningen en verharding ten behoeve van de ontsluiting van de gebouwen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



De aanwezige bebouwing is gebouwd als woningen en ingedeeld als woningen. Ze zijn voorzien van keuken, badkamer, toiletgroepen, een open haardschacht en individuele verwarming. De gebouwen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De footprint van de bestaande bebouwing is als volgt:

- woningen: 1.163 m²;
- school: 291 m²;
- bergingen: 181 m²;

Totaal: 1.635 m²

Naast de hoofdgebouwen zijn enkele fietsenstallingen gebouwd met een hoogte van circa 2,50 meter. Op de foto is dit weergegeven.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Het plangebied ligt binnen de Ruimtelijke Hoofdstructuur en binnen de gebieden met Nationale Belangen: de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS), gebied locaties militaire activiteiten en radar verstoringsgebied. Het realiseren van 6 nieuwe woningen in combinatie met het verbouwen van de bestaande bebouwing tot 9 woningen op het terrein van een medisch kinderdagverblijf, past binnen de kaders van het Rijksbeleid om nieuwe bebouwing te concentreren op plekken waar al bebouwing aanwezig is.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met het Barro. In de AMvB zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het perceel aan de Amersfoortsestraat 119 is in het Barro onderdeel van de volgende besluitsubvlakken (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl):

- a. defensie (kaart nummer 6);
- b. Ecologische Hoofdstructuur (kaart nummer 11);
- c. hoofdwegen en landelijke spoorwegen (kaart nummer 9);
- d. primaire waterkeringen buiten het kustfundament (kaart nummer 12);
- e. Rijksvaarwegen (kaart nummer 8);
- f. algemene en overige bepalingen.

Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur is in titel 2.10 bepaald dat de begrenzing alsmede de regels voor de ecologische hoofdstructuur worden vastgelegd in een provinciale verordening. Zie daarvoor paragraaf 3.3.

3.2.3 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. In paragraaf 5.2 wordt nader op de waterhuishoudkundige aspecten ingegaan.

3.2.4 De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Bij de Amersfoortsestraat 119 is er geen sprake van oppervlaktewater.

3.2.5 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Het rijk vindt het van belang, dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld. In het kader van de Amersfoortsestraat zijn de waterhuishoudkundige belangen meegenomen, zie hoofdstuk 5.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 15 oktober 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 in werking getreden. Op 10 maart 2014 is de verordening partieel herzien. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

Het perceel aan de Amersfoortsestraat 119 is in de Provinciale Verordening onderdeel van de volgende besluitsubvlakken:

1. Bodem en water - beschermingszone drinkwatervoorziening;
2. Bodem en water - Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug;
3. Duurzame energie – biomassalocatie;
4. Duurzame energie – windturbines landelijk gebied;
5. Duurzame energie – experimenteerruimte duurzame energie;
6. Cultuurhistorie – cultuurhistorische hoofdstructuur;
7. Cultuurhistorie – archeologie;
8. Cultuurhistorie – historische buitenplaatszone;
9. Cultuurhistorie – militair erfgoed;
10. Verkeer en vervoer – mobiliteitstoets;
11. Landelijk gebied – algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing;
12. Landelijk gebied – bebouwingsenclaves en –linten;
13. Landelijk gebied – bestaande niet-agrarische bedrijven;
14. Landelijk gebied – kernrandzone;
15. Landelijk gebied – verstedelijking landelijk gebied;
16. Landelijk gebied – woningen landelijk gebied;
17. Landelijk gebied – woonschepen;
18. Natuur – ecologische hoofdstructuur;
19. Recreatie – bovenlokaal recreatieterrein;
20. Recreatie – recreatiewoningen;
21. Landbouw – agrarische bedrijven;
22. Landbouw – extensiveringsgebied;
23. Landbouw – glastuinbouw niet toegestaan;
24. Landschap – landschap Utrechtse Heuvelrug.

Met de partiële herziening in maart 2014 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is voor een aantal onderwerpen de tekst in de verordening gewijzigd. De partiële herziening is in de onderstaande tekst verwerkt.

Ad. 1 Bodem en water - beschermingszone drinkwaterwinning

Voor de “Beschermingszone drinkwaterwinning” moet conform de verordening een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden. In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een vergelijkbare omvang. De oorspronkelijke woonfunctie wordt daarbij weer teruggebracht. Hierdoor worden de waterwinbelangen niet geschaad.

Ad. 2 Bodem en water - infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Voor het “Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug” moet conform de verordening een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden. Het

terugbrengen van de oorspronkelijke woonfunctie leidt niet tot aantasting van de drinkwatervoorziening.

Ad. 3 Duurzame energie – biomassalocatie en windturbines landelijk gebied

Het gebied is aangewezen als "biomassalocatie". Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de bouw van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden: de vestiging van een vergistingsinstallatie wordt gerealiseerd op een agrarisch bouwperceel, een voormalig agrarisch bouwperceel of niet-agrarisch bouwperceel waarbij de oppervlakte maximaal 2,5 hectare bedraagt of de vergistingsinstallatie wordt gerealiseerd op een rioolwaterzuiveringsinstallatie of stortplaats. Daarnaast moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. De Amersfoortsestraat 119 is geen voormalig agrarisch perceel en de bouw van een biomassacentrale is niet aan de orde.

Ad. 4 Duurzame energie – windturbines landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van windturbines tot een hoogte van 20 meter toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de windturbines worden geplaatst op bestaande bouwpercelen;
- b. de windturbines zijn landschappelijk goed inpasbaar.

Bij de Amersfoortsestraat 119 wordt aan de eerste voorwaarde voldaan. De tweede voorwaarde is niet onderzocht, omdat de bouw van windturbines in het nu voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde is.

Ad. 5 Duurzame energie – experimenteerruimte duurzame energie

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie toestaan. Dit is bij de Amersfoortsestraat 119 niet aan de orde.

Ad. 6 Cultuurhistorie – cultuurhistorische hoofdstructuur

Voor de cultuurhistorische hoofdstructuur is artikel 2.10 van de verordening kader. Daarin is bepaald dat een ruimtelijk plan regels kan bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, op voorwaarde dat de cultuurhistorische hoofdstructuur niet wordt aangetast. Deze bestaat uit:

- a. Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;
- b. Militair erfgoed: de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt;
- c. Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden is gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie bij de provinciale verordening.

Ad. 7 Cultuurhistorie - Historische buitenplaatszone

De Amersfoortsestraat (N237) is in 1653 aangelegd als zeer brede, kaarsrechte, met bomen beplante weg in formele landschapstijl, tussen Amersfoort en Utrecht. Het elf kilometer lange traject tussen de Amersfoortse Galgenberg en de buitenplaats Vollenhoven kreeg een regelmatige vakkenverkaveling (24 vakken van ieder honderd roeden breed) voor de aanleg van buitenplaatsen. Het is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht. Essentieel voor de Amersfoortsestraat is het symmetrisch-monumentale karakter. De cultuurhistorische kwaliteit ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met haakse

dwarsassen (sorties), die rond Huis ter Heide en Soesterberg in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd. Door verbredingen en omleggingen is het monumentale karakter van de weg op diverse plaatsen aangetast, maar tussen Soesterberg en de Stichtse Rotonde is de oorspronkelijke structuur nog zichtbaar. Het heldere zeventiende-eeuwse concept van buitenplaatsen centraal op de uitgezette vakken is slechts zeer ten dele gerealiseerd, maar vormt een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Kenmerkend voor de bestaande buitenplaatsen zijn het vrije zicht dwars over de weg en de lanen- en wallenstructuur.

Het bouwvoornemen voor de Amersfoortsestraat 119 gaat uit van het deels vervangen van bebouwing die tweedelijns aan de N237 is gerealiseerd. Het historische karakter van de weg wordt hierdoor niet aangetast.

Ad. 8 Cultuurhistorie – militair erfgoed

Centraal op de Utrechtse Heuvelrug ligt een uitgebreid militair oefengebied. Een eerste tijdelijk kamp werd in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. De drie kilometer lange contour is nog zichtbaar. De Pyramide van Austerlitz staat thans symbool voor de Franse Tijd in Nederland. Nabij de Amersfoortsestraat verrees in 1815 het Kamp van Zeist. Het vormde de basis voor de ontwikkeling van een groot oefenterrein op de Leusderhei, dat vanaf 1870 een gesloten militair gebied werd en na WOII in gebruik kwam voor tanks. Na bouw van de Bernardkazerne werd ook de Vlasakkers als oefenterrein voor tanks ingericht. Een derde ontwikkeling volgde vanaf 1913 toen bij Soesterberg een vlieggkamp werd ingericht. Het werd de bakermat van onze luchtmacht. In 1941 werd het vlieggkamp door de Duitsers tot een echt vliegveld met landingsbanen omgevormd. In de jaren 1950 groeide Soesterberg uit tot een NAVO-basis. Met de sluiting in 2008 kwam er een definitief einde aan deze militaire vliegbasis. Camouflage, afgeslotenheid, forse infrastructuur en opeenvolgende kampementen zijn de sleutelbegrippen van dit uitgestrekte militaire oefengebied. Er is een web van brede banen en wegen ontstaan met verspreid gelegen kazernes, bunkers en observatieposten.

Het bouwvoornemen voor de Amersfoortsestraat 119 ligt niet in het militaire oefengebied. Het deels vervangen van de bestaande bebouwing waarbij de oorspronkelijke woonfunctie terugkeert, heeft geen invloed op de beschreven waarden van het militaire terrein.

Ad. 9 Cultuurhistorie – archeologie

De Utrechtse Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan als voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013) is voor de planlocatie Amersfoortsestraat 119 een dubbelbestemming opgenomen ter borging van mogelijk aanwezige archeologische waarden. In de PlanMER die onderdeel is van het bestemmingsplan is aangegeven dat er archeologische waarden te verwachten zijn en dat deze zijn weergegeven op de "Archeologische Verwachtings- en beleidsadvieskaart". Voor de planlocatie aan de Amersfoortsestraat 119 is om die reden een dubbelbestemming "Waarde – archeologie – middelhoge verwachting" opgenomen. Deze regel is overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan, waarmee de mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn beschermd.

Ad. 10 Verkeer en vervoer – mobiliteitstoets

Op grond van artikel 3.7 van de verordening moet de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving bevatten van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt de oorspronkelijke woonfunctie hersteld en ter plaatse 15 woningen gerealiseerd. De verkeersgeneratie van de functie is lager dan de functie die er een periode heeft gezeten (medisch kinderdagverblijf) en het aantal woningen is bovendien zodanig laag dat er geen wezenlijke effecten op het omliggende wegennet te verwachten is.

Ad. 11 Landelijk gebied – algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen. Dit is bij de Amersfoortsestraat 119 niet aan de orde omdat er nu geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering.

Ad. 12 Landelijk gebied – bebouwingsenclaves en –linten

Het plangebied is aangewezen als “bebouwingsenclaves en –linten”. Conform de verordening kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

In geval van de Amersfoortsestraat vindt de bebouwing niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves, omdat de 6 nieuwe woningen worden gebouwd ter plaatse van de te slopen bebouwing. Met de bouw van de 6 nieuwe woningen worden de belangen van de omringende functies niet onevenredig aangetast.

Ad. 13 Landelijk gebied – bestaande niet-agrarische bedrijven

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt de oorspronkelijke woonfunctie teruggebracht. Er is geen sprake van omzetting van bestaande niet-agrarische bedrijven.

Ad. 14 Landelijk gebied – kernrandzone

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toestaan:

- a. kleinschalige stedelijk functies in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van
 - 1 ° versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of
 - 2 ° realisatie van natuur binnen de Groene contour, of

- 3 ° realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of
- 4 ° realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;
- b. uitplaatsing van een functie vanuit het stedelijk gebied naar de kernrandzone in aansluiting op stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied wordt verhoogd;
- c. realisatie van woningen in het kader van Ruimte voor ruimte-regeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt verhoogd;
- d. stadsrandactiviteiten.

Het plan voor de Amersfoortsestraat 119 gaat niet uit van de realisatie van een nieuwe stedelijke functie in het groen, maar van het terugbrengen van de oorspronkelijke woonfunctie. Aantasting van de kernrandzone is daarmee niet aan de orde.

Ad. 15 Landelijk gebied – verstedelijking landelijk gebied

Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen, waaronder artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur en artikel 4.4. bebouwingsenclaves en –linten, artikel. In geval van de Amersfoortsestraat 119 is er geen sprake van verstedelijking doordat de ontwikkelingen voor een belangrijk deel plaatsvinden in de bestaande bebouwing en er vrijwel geen bebouwing wordt toegevoegd.

Ad. 16 Landelijk gebied – woningen landelijk gebied

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Voor de Amersfoortsestraat 119 wordt uitgegaan van nieuwe woningen, waarbij conform de verordening een maximale inhoudsmaat is opgenomen in de planregels.

Ad. 17 Landelijk gebied – woonschepen

Een ruimtelijk plan kan onder voorwaarden bestemmingen en regels bevatten die nieuwe vervangende ligplaatsen voor woonschepen toestaan. Dit is bij de Amersfoortsestraat 119 niet aan de orde.

Ad. 18 Natuur – ecologische hoofdstructuur

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels 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 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.

De negatieve effecten voor de natuur dienen zoveel mogelijk te worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:

- 1° compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
- 2° het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
- 3° de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken;

Voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden. Het onderzoek naar de wezenlijke kenmerken en waarden is uitgevoerd door bureau Viridis (rapportage "Nee, tenzij-toets Bethanië te Soesterberg", d.d. 12 juni 2014). Daarin is geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten op "uitstekende of goede natuurwaarden" in het gebied aan de orde zijn. Er zijn evenmin significant negatieve effecten op de omvang, eenheid en robuustheid van de EHS of essentiële verbindingen in en rond het plangebied te verwachten. Er zijn wel effecten op beschermde diersoorten te verwachten. Geconcludeerd is dat de ontwikkeling mogelijk is ("ja"), mits mitigerende maatregelen uitgewerkt en genomen worden.

Ad. 19 Recreatie – bovenlokaal recreatieterrein

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ontwikkeling van aan het recreatieve gebruik gerelateerde voorzieningen op bestaande bovenlokale recreatieterreinen toestaan en die nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande recreatieve poorten toestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden. De aanleg of uitbreiding van recreatieve voorzieningen is bij de Amersfoortsestraat 119 niet aan de orde.

Ad. 20 Recreatie – recreatiewoningen

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluit. Ter plaatse van de Amersfoortsestraat 119 zijn geen recreatiewoningen waarbij permanente bewoning aan de orde is.

Ad. 21 Landbouw – agrarische bedrijven

Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen of een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bouwperceel ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel tot maximaal 2,5 hectare voor bestaande grondgebonden veehouderijen en in een landbouwontwikkelingsgebied ook voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijen, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een 30% uitbreiding van een bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij in een verwevingsgebied onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is.

Het bestemmingsplan voor de Amersfoortsestraat voorziet niet in de realisatie of uitbreiding van agrarische bedrijven. Op dit punt wordt voldaan aan de regels uit de Provinciale Verordening.

Ad. 22 Landbouw – extensiveringsgebied

Een ruimtelijk plan kan geen bestemmingen of regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij in een extensiveringsgebied. Agrarische bouwpercelen zijn ter plaatse van de Amersfoortsestraat 119 niet aan de orde.

Ad. 23 Landbouw – glastuinbouw niet toegestaan

Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen of regels die glastuinbouw toestaan, tenzij het de verplaatsing van solitaire glastuinbedrijven, gevestigd in De Ronde Venen en omgeving, naar de gronden in aansluiting op bestaand kassengebied in de Polder Derde Bedijking betreft. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande glastuinbouwbedrijven worden uitgebreid mits is voldaan aan een aantal voorwaarden. Het

bestemmingsplan voor de Amersfoortsestraat voorziet niet in de realisatie of uitbreiding van glastuinbouw. Op dit punt wordt voldaan aan de regels uit de Provinciale Verordening.

Ad. 24 Landschap - Landschap Utrechtse Heuvelrug

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten. Het bestemmingsplan voor de Amersfoortsestraat voorziet in de bouw van woningen ter plaatse van een complex ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waarmee de oorspronkelijke woonfunctie wordt teruggebracht. Door het benutten van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing ter plaatse van te slopen bebouwing en open plekken op het terrein wordt het bos dat om het perceel ligt niet aangetast.

3.3.4 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan. Bij de Amersfoortsestraat 119 wordt geen water gedempt en wordt geen significantie hoeveelheid bebouwing toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie.

3.3.5 Waterplan 2010-2015

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied "Parels en Hoenders". Voor dit gebied ligt de nadruk op het vasthouden van het grond- en oppervlaktewater (niet afwentelen, verdroging en bodemdaling tegengaan) in combinatie met het gebruik van het water binnen het gebied. Bij de Amersfoortsestraat 119 wordt geen water gedempt en wordt geen significantie hoeveelheid bebouwing toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie.

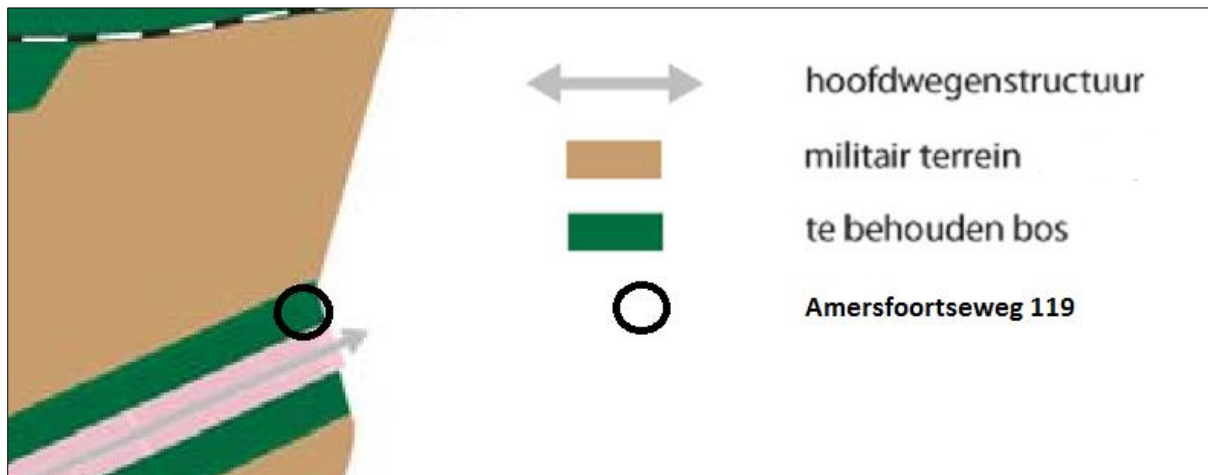
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van

deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden.

De zone waar de Amersfoortsestraat 119 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als "te behouden bos". Op de afbeelding (uitsnede visiekaart) is dit weergegeven.



Het bestemmingsplan gaat uit van het terugbrengen van de oorspronkelijke woonbestemming waarbij er slechts in beperkte mate bebouwing wordt toegevoegd. Door de plaatsing van de nieuwe bebouwing op de huidige open plekken op het perceel, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie om het bos te behouden.

3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan 2005 -2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Op grond van een landschapsanalyse is de gewenste ontwikkeling per deelgebied aangegeven. Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit vormt het voornaamste doel. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden, die te maken hebben met landschap. En het LOP is zeer geschikt voor het voeren of continueren van een actief gemeentelijk landschapsbeleid. Het uitvoeringsprogramma bevat een groot aantal uit te voeren concrete projecten.

De bebouwing aan de Amersfoortsestraat is onderdeel van het "bebouwingslint". Voor de bebouwingslinten rond de Amersfoortsestraat 119 zijn geen ontwikkelingen of maatregelen voorgesteld in het Landschapsonwikkelingsplan



3.4.3 Gemeentelijke woonvisie 2007

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soest-Zuid zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming). In geval van de Amersfoortsestraat 119 is er sprake van herbestemming van reeds bestaande bebouwing, waarbij de oorspronkelijke woonfunctie weer terugkeert. Dit past binnen de kaders van de woonvisie.

3.4.4 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Hemelwater, dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Bij de Amersfoortsestraat 119 wordt voor de nieuwbouw gestreefd naar het realiseren van een gescheiden rioolstelsel, conform het gemeentelijk waterplan.

3.4.5 Beleidsnota parkeernormen

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Soest de Beleidsnota parkeernormen en parkeervonds herzien. De aangepaste beleidsregel is op 29 april 2010 in werking getreden.

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of een wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen (vastgelegd in bijlage 1 van de nota) wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit, de parkeereis. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 182 "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering". Daarbij is rekening gehouden met de verstedelijkingsgraad van Soest (matig stedelijk) en het relatief hoge autobezit in de gemeente.

Ook bij een wijziging van gebruik wordt op basis van de parkeernormen een parkeereis berekend. Hierbij geldt dat de berekende parkeereis op basis van de nieuwe functie, wordt verminderd met de parkeereis (berekend volgens parkeernormen in bijlage 1) van de laatste actieve functie. Ook bij de sloop van bestaande panden wordt de parkeereis voor deze panden berekend en afgetrokken van de nieuwe parkeereis. Echter, het bestaande aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt bij de parkeereis opgeteld. Het gevolg van deze werkwijze is dat historisch gegroeide en bestaande parkeerproblemen niet worden aangepakt. Voorkomen wordt wèl dat de problemen door de ontwikkeling groter worden.

Voor grote woningen (>120 m²) is in de beleidsnota uitgegaan van 1,8 parkeerplaats per woning. In de planvorming voor de Amersfoortsestraat 119 wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein plus parkeervoorzieningen voor bezoekers. Zie verder paragraaf 4.3.

3.4.6 Duurzaamheidsplan

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/ Cradle to cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen.

Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10. Voor de Amersfoortsestraat 119 wordt voor de nieuwe woningen gestreefd naar een rapportcijfer 8.

3.4.7 Nota geluidbeleid

Conform het geluidbeleid van de gemeente Soest Beleid zijn de volgende regels verbonden aan het verkrijgen van een hogere grenswaarde:

- Een hogere grenswaarde wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de mogelijkheden om binnen de voorkeursgrenswaarde te blijven, door het treffen van bron- en overdrachtmaatregelen, zijn uitgeput.
- Bij uitbreidingslocaties van ten minste 100 woningen moet ten minste 75% van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n). Voorn maximaal 25% van de nieuwe woningen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld.
- De betrokken woning(en) moet(en) een geluidsluwe gevel hebben. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting die kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Deze waarde kan maximaal 5 dB hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde indien sprake is van vervangende nieuwbouw of deze is/zijn gelegen op een niet gezoneerd bedrijventerrein.
- In geval van woon- zorginstellingen wordt de gemeenschapsruimte, evenals de buitenruimte gesitueerd aan een geluidluwe zijde. Dit vanwege het feit dat de wooneenheden vaak maar met één zijde aan de buitenlucht grenzen.
- Er is ten minste één te openen geveldeel in de geluidsluwe gevel aanwezig.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 worden woningen gebouwd op enige afstand van de provinciale weg. Het realiseren van geluidsschermen om de geluidbelasting te verminderen is zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ongewenst. Het verder van de weg plaatsen van de woningen om de geluidbelasting op de gevel te verminderen is niet wenselijk omdat er dan in het bos wordt gebouwd en er dan voor de bouw van de woningen meer bomen moeten worden gekapt.

De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarbij de voorkeursgrenswaarde 48 dB bedraagt. Elke woning kan gelet op de gekozen stedenbouwkundige opzet worden voorzien van een geluidluwe gevel.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Aanleiding

De gebouwen op het perceel Amersfoortsestraat 119 zijn oorspronkelijk gebouwd en in gebruik geweest als woningen. Daarna zijn de gebouwen gekocht en door de huidige gebruiker en eigenaar Youké in gebruik geweest als een medisch kinderdagverblijf met dagopvang voor kinderen. De huidige beleidsstrategie van Youké is erop gericht om de zorg dichterbij de cliënten te leveren, zodat Youké heeft besloten de locatie aan de Amersfoortsestraat 119 af te stoten.

Door de stedenbouwkundige opzet (vrijstaande bebouwing), de indeling en gebruiksmogelijkheden van de bebouwing (er is bijvoorbeeld geen lift) ligt het gebruik van de bebouwing voor een andere zorginstelling niet voor de hand. De functie maatschappelijk, met name de zorginstellingen in dit gebied (Amersfoort-Soest) staan bovendien zwaar onder druk door de veranderingen in de zorg. Het behouden van deze functie op deze plek is daarom niet verstandig omdat anders leegstand zou kunnen ontstaan met alle gevolgen van dien.

In de planvorming wordt gelet op het voorgaande uitgegaan van het laten terugkeren van de oorspronkelijke woonfunctie. Daarbij blijft een deel van de bebouwing behouden en wordt duurzaam gerenoveerd. Een ander deel van de bebouwing wordt gesloopt en vervangen door zes nieuwe woningen. De totale footprint van de bebouwing wordt niet significant vergroot waardoor de ecologische waarden niet worden aangetast.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Bestaande en te behouden bebouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van het duurzaam renoveren van een deel van de bebouwing waarbij de oorspronkelijke woonfunctie wordt teruggebracht. In de bestaande en te behouden bebouwing kunnen in totaal negen woningen worden gerealiseerd: per hoofdvolume twee woningen, in het voormalige hoofdgebouw drie woningen. Op de afbeelding is aangegeven welke bebouwing dit betreft.



De gebouwen worden op duurzame wijze gerenoveerd. Zo worden enkele kozijnen vervangen, HR++ glas geplaatst en worden de daken voorzien van geïsoleerde dakplaten.

Nieuwbouw ter vervanging van de te slopen bebouwing

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat deze bebouwing wordt gerealiseerd op het terreindeel waar in de huidige situatie geen of bijna geen bomen staan, zodat de effecten van de nieuwbouw op het natuurlijke en bosrijke karakter van het gebied zo beperkt mogelijk blijven.

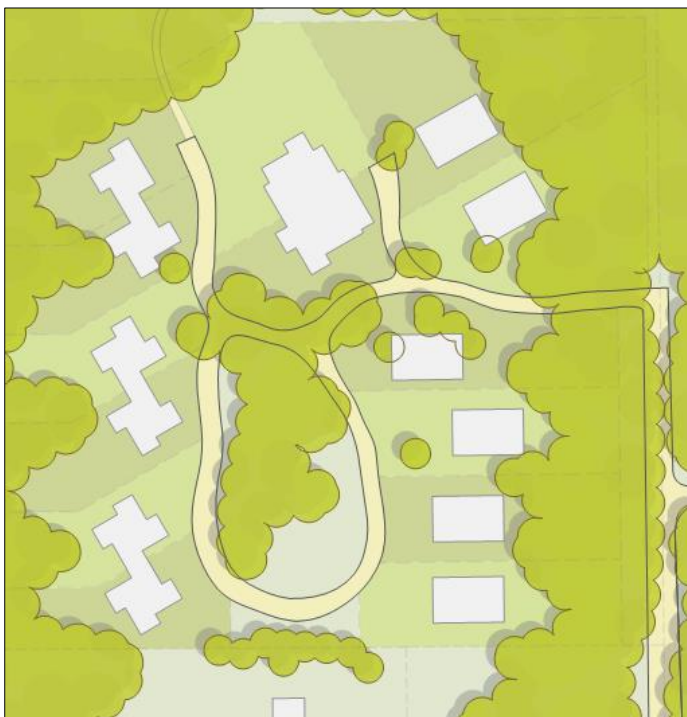
In de planvorming wordt uitgegaan van het slopen van een deel van de bestaande bebouwing. Ter vervanging hiervan worden op zes bouwpercelen woningen gebouwd met een footprint van maximaal 140 m² per woning. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet verder geoptimaliseerd waarbij er voor de nieuwbouw uit wordt gegaan van vier percelen met elk één woning van 140 m² en twee percelen die zijn samengevoegd tot één groot perceel met één woning van 256 m². Door de situering van de woning wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de provincie om de bebouwing zo ver mogelijk van het bos te realiseren en het bouwvolume aan de bosrand te beperken.

Bij de woningen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 20 m² per woning. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 meter (na afwijking 7 meter) en een nokhoogte van 10 meter. De nieuwe woningen mogen daarbij vrijstaand of geschakeld (twee-onder-een-kap) worden gebouwd. Om de doorzichten te behouden en het groene en bosrijke karakter van het gebied niet onevenredig aan te tasten is bepaald dat de vrijstaande woningen minimaal 6 meter van andere (geschakelde) woningen moeten liggen. In geval van geschakeld bouwen (twee-onder-een-kap) is dit minimaal 10 meter.

De footprint van de huidige bebouwing bedraagt in totaal 1.635 m². Voor de nieuwe situatie wordt, rekening houdend met de sloop van een deel van de bestaande bebouwing en de bouw van nieuwe woningen, uitgegaan van de volgende footprint:

- bestaande te behouden bebouwing: 930 m²
- maximaal 4 nieuwe woningen van 140 m² per woning: 560m²
- één nieuwe woning van 256 m²
- maximaal 7 bijgebouwen van 20 m²: 140 m²

Totaal: 1.886 m². Dit is een toename van 251 m² ten opzichte van de huidige situatie. Op de afbeelding is de proefverkaveling van de nieuwbouw weergegeven, waarbij de situering van de gebouwen op het bouwperceel nog kan schuiven. Daarnaast is het mogelijk dat de woningen geschakeld (2-onder-een-kap) worden gebouwd.



Afbeelding: concept verkavelingsplan Amersfoortsestraat 119. Naast vrijstaande woningen zijn ook geschakelde woningen (maximaal 2 woningen aaneengeschakeld) toegestaan.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Het terrein aan de Amersfoortsestraat 119 wordt in de huidige situatie ontsloten via de ontsluitingsstraat (de "sortie"). In de nieuwe situatie wijzigt deze situatie niet. Op de foto is de sortie weergegeven.



Afbeelding: ontsluiting van het perceel Amersfoortsestraat 119: de "sortie".

Verkeersintensiteiten

Door het CROW (Nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn kencijfers uitgegeven voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (publicatie ASVV 2012). Deze kencijfers geven een indicatie van de verkeersgeneratie.

Huidige situatie

In de huidige verkeerssituatie zijn er veel verkeersbewegingen doordat alle kinderen gebracht en gehaald worden. Ook het personeel, hulpverlening en bevoorrading zorgen voor verkeersbewegingen. In de publicatie "ASVV 2012" is de functie "medisch kinderdagverblijf" niet opgenomen, maar de vergelijkbare functie "regulier kinderdagverblijf" wel. Voor deze functie wordt uitgegaan van gemiddeld 37,5 verkeersbewegingen per 100 m² per dag. De huidige functie (medisch kinderdagverblijf) heeft een footprint van 1.635 m². De huidige bebouwing is deels in twee lagen en deels in één laag gebouwd. Het huidige bruto vloeroppervlak bedraagt circa 2.900 m². De verkeersgeneratie van de huidige functie bedraagt daarmee circa 1.090 motorvoertuigen per dag.

Nieuwe situatie

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied (omgeving "weinig stedelijk") is in de ASVV 2012 een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag per woning opgenomen. Uitgaande van de 15 woningen is de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie 123 motorvoertuigen per dag.

In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen dus veel minder zijn dan in de huidige situatie en bovendien op andere tijden plaatsvinden, zodat het terugbrengen van de woonfunctie aan de Amersfoortsestraat 119 niet tot verkeerstechnische problemen zal leiden. De bestaande aansluiting met de N237 blijft gehandhaafd en zal minder worden gebruikt doordat er minder verkeersbewegingen zullen zijn.

Parkeren

Bestaande situatie

De locatie Bethanië heeft momenteel 45 parkeerplaatsen die gelegen zijn aan de "sortie" die aansluit op de Utrechtseweg/Amersfoortsestraat (N237).



Afbeelding: huidige parkeerterrein

De locatie is in gebruik als medisch kinderdagverblijf en bestaat uit 7 groepen, een school met 3 lokalen en een hoofdkantoor van ca. 750 m² en overige kantoorruimtes van bij elkaar 600 m². Op basis van de normen zou de parkeerbehoefte van de bestaande functies ruim 64 parkeerplaatsen zijn. In de tabel is dit weergegeven.

Functie	Aantal		norm		parkeerplaatsen
Kinderdagverblijf	7	groepen	3,8	/groep	26,6
School	3	lokalen	4	/lokaal	12
Kantoor					
Hoofdgebouw	750	m ²	1,9	/100 m ²	14,25
Overige	600	m ²	1,9	/100 m ²	11,4
Totaal					64,25

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie bestaat de locatie uit maximaal 15 woningen die elk twee individuele parkeerplaatsen per woning krijgen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen aan de sortie wordt verminderd van 45 naar 20. Deze plaatsen aan de sortie kunnen in de nieuwe situatie worden gebruikt voor bezoekers. Uitgaande van de twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein (15 woningen, dus 30 parkeerplaatsen) plus de 20 parkeerplaatsen aan de sortie, zijn er in de toekomstige situatie ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

4.4 Afvalinzameling

Het plan gaat uit van de realisatie van 15 woningen. Afval wat vrijkomt zal huishoudelijk afval zijn en dan geldt de inzamelplicht van de gemeente. Huishoudelijk afval zal moeten worden aangeboden in mini-containers (voor gft, papier en restafval) of in transparante plastic zakken bij plastic afval. Als aanbiedlocatie kan de parkeerplaats worden aangehouden. De minicontainers worden in een lint langs de weg geplaatst zodat ze geleegd kunnen worden middels de zogenaamde zijlader.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Algemeen

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

Verkennend bodemonderzoek

Door bureau Verhoeven Milieutechniek BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage "Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Amersfoortsestraat 119 te Soesterberg", d.d. 19 november 2013).

Historisch onderzoek

Op basis van een locatiebezoek en historische bodemgegevens is geconcludeerd dat diverse gebouwen zijn voorzien van asbestverdachte dakbedekking. Op het maaiveld zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen en puinverhardingen aangetroffen. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Evenmin hebben er in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er zijn voor zover bekend geen boven- of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest. Geconcludeerd is dat tijdens het verkennende bodemonderzoek rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem als gevolg van het gebruik van asbestverdachte golfplaten als dakbedekking op de bebouwing.

Verkennend bodemonderzoek

In het verkennende bodemonderzoek is geconcludeerd dat de locatie kan worden beschouwd als "onverdacht" met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen worden verwacht. Ter plaatse van de locatie is geen grondwateronderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, aangezien de grondwaterstand zich dieper dan 5 meter beneden maaiveld bevindt. De aangetoonde verontreinigingen betreffen maximale overschrijdingen van de achtergrondwaarden. Nader onderzoek is niet nodig.

De planlocatie tevens onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Geconstateerd is dat in de golfplaten die als dakbedekking zijn gebruikt asbest is verwerkt. Deze bebouwing zal worden gesloopt waarbij de asbesthoudende golfplaten zullen worden verwijderd. De asbest vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling en nader onderzoek is niet nodig.

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van het verkennende bodemonderzoek en het verkennende onderzoek asbest kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van het perceel Amersfoortsestraat 119 in voldoende mate is vastgelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen

de voorgenomen bestemmingsplanwijziging waarbij de oorspronkelijke woonfunctie wordt teruggebracht.

5.1.2 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Aangezien de Amersfoortsestraat 119 ligt in een bosrijke omgeving tussen woningen is het omgevingstype "rustige woonwijk" van toepassing.

Situatie Amersfoortsestraat 119

Het perceel dat aan de Amersfoortsestraat 119 grenst (huisnummer 123) is conform het geldende bestemmingsplan bestemd voor kantoren. Daarbij is een bouwvlak ingetekend dat op ongeveer 10 meter ligt van de grens van het nu voorliggende bestemmingsplan. De nieuwe woningen zijn op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan in principe toegestaan tot op de grens van het bestemmingsplan. In de VNG lijst 2009 is een indicatieve richtafstand van 10 meter opgenomen tussen kantoren en woningen. Door de situering van het bouwvlak van de bestemming "Kantoor" wordt aan deze indicatieve richtafstand voldaan. Voor woningen onderling geldt geen richtafstand.

5.1.3 Geluid

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend is, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

De planlocatie Amersfoortsestraat 119 ligt in de geluidzone van de Amersfoortsestraat (N237). De planlocatie ligt niet in de geluidzone van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Op de afbeelding is de N237 weergegeven.



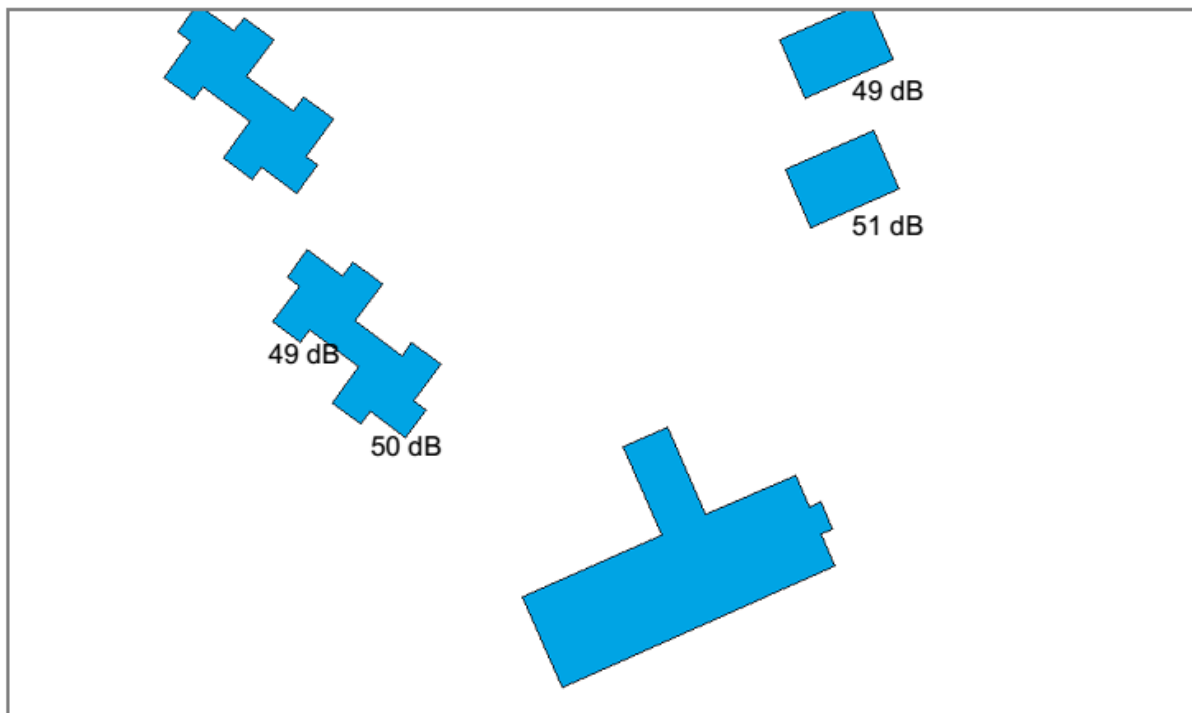
Geluidzoningering wegverkeers

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zoning van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De

voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Akoestisch onderzoek

Door het geluidBuro is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Akoestisch onderzoek V1.2 naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het Plan Bethanië aan de Amersfoortsestraat te Soesterberg", d.d. 24 maart 2014). Uit het onderzoek volgt dat er voor een beperkt aantal van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal optreden. De hoogst berekende geluidbelasting is 51 dB als gevolg van het wegverkeer op de Amersfoortsestraat / Utrechtseweg. Op de afbeelding is aangegeven waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.



Uit de beschouwing van bron- en overdrachtsmaatregelen blijkt dat deze niet goed toepasbaar zijn en/of onvoldoende doelmatig zijn. Om de woningen te kunnen realiseren zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Soest. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 51 dB.

Wanneer deze hogere waarden zijn vastgesteld zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen meer voor de uitvoering van het plan. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer is 53 dB. Met de minimale eis uit het Bouwbesluit van 20 dB voor de te realiseren geluidwering van de gevels van de woningen, wordt automatisch ook voldaan aan het maximaal toelaatbare binnen niveau van 33 dB.

Conform het gemeentelijk geluidbeleid (zie ook hoofdstuk 3) moeten alle woningen worden voorzien van een geluidluwe gevel, een gevel waar de geluidbelasting lager is dan of gelijk is aan 48 dB. Blijkens het akoestisch onderzoek kan hieraan worden voldaan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Niet in betekenende mate (NIBM) toets

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

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt de oorspronkelijke woonfunctie teruggebracht, waarbij maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate".

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt de oorspronkelijke woonfunctie teruggebracht, waarbij maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat dit geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen betreft. Door de functiewijziging verdwijnt juist een functie als bedoeld in dit besluit.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, zijnde (a) bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid en (b) vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen. Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden.

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting.

De Amersfoortsestraat 119 ligt niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen.

Munitie opslag

Ten zuidwesten van de Amersfoortsestraat ligt het terrein MC Soesterberg Zeisterspoor. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn zones aangegeven rondom de munitie-opslag waarbij beperkingen worden gesteld aan het gebruik, uit oogpunt van externe veiligheid. De A-zone ligt direct rond om een munitieopslag. Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies-of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Een deel van het perceel aan de Amersfoorstestraat 119 ligt in de C-zone van de munitie opslag. Het bestemmingsplan gaat uit van woningen waarbij gelet op de bevindingen uit het akoestisch onderzoek geen vlies- of gordijngewelconstructies hoeven te worden toegepast. Evenmin is er bij de woningen sprake van zeer grote glasoppervlakten aangezien het vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen betreft.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wateren (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen

beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Vervoer over de weg

In het kader van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (2013) is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid rond transportroutes binnen de grenzen van dat bestemmingsplan. De Amersfoortsestraat is daarbij niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen (bron: rapportage "Externe Veiligheid bestemmingsplan Landelijk Gebied", Servicebureau Gemeenten, d.d. 27 maart 2012, pagina 19). Voor de meest nabij gelegen hoofdtransportroute (A28, op ruim een 1.300 meter van de planlocatie) is berekend dat aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt voldaan. Nader onderzoek is niet nodig.

Vervoer over het spoor

In het kader van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (2013) is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid rond transportroutes binnen de grenzen van dat bestemmingsplan. Daarin is aangegeven dat over het traject Utrecht – Amersfoort geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bovendien ligt de planlocatie op ruim 1.200 meter, zodat nader onderzoek niet nodig is.

Hoogspanningsleidingen

De zones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de Indicatieve zone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan Overlapt moet nader onderzoek plaatsvinden. De hoogspanningslijn Bunschoten-Soest ligt op ruim 1.200 meter van de planlocatie, derhalve ver buiten de toetsafstand van 80 meter. Nader onderzoek is niet nodig.

Gasleidingen

Het plangebied Amersfoortsestraat 119 ligt niet binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) hoofdtransportleiding gas. Nader onderzoek is op dit punt niet nodig.

5.2 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

Water bij nieuwe ontwikkelingen

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. In geval van de Amersfoortsestraat 119 ligt het grondwater circa 5 meter beneden maaiveld. Het bestemmingsplan gaat uit van bovengrondse

bebouwing, waarbij conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013) ondergrondse bebouwing tot 3,30 meter beneden maaiveld is toegestaan.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Evenmin is er sprake van demping van bestaande waterlopen, zodat compensatie in de vorm van nieuw open water niet aan de orde is.

Bebouwd en verhard oppervlak

Aan de hand van de proefverkaveling is een globale berekening gemaakt van het huidige en toekomstige bebouwde en verharde oppervlak. In de huidige situatie bedraagt het oppervlak van de bebouwing (footprint) 1.635 m² en de verharding circa 2.600 m². In totaal circa 4.235 m². Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een footprint van de bebouwing van 1.900 m² en circa 1.400 m² verharding. In totaal circa 3.300 m². Geconcludeerd kan worden dat het totale verharde + bebouwde oppervlak niet toeneemt, waardoor compensatie in de vorm van nieuw open water niet aan de orde is.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Voor de nieuwbouw wordt gestreefd naar het afkoppelen van het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) en het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

Gezien de relatief lage grondwaterstand in het gebied en de grote waterdoorlatenheid van de gronden zullen de kelders onder de woningen niet of nauwelijks effect hebben op de grondwaterstanden en -stromingen. Nader geohydrologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waterbeheer in het plangebied.

5.3 Natuur

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Met betrekking tot de flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'. Voor de projectlocatie aan de Amersfoortsestraat 119 zijn onderzoeken uitgevoerd door bureau Viridis.

Natuurtoets

Door Bureau Viridis is een natuurtoets uitgevoerd aan de hand van bronnenonderzoek en meerdere veldbezoeken. De conclusies van hiervan zijn hieronder weergegeven:

- Er zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen. Gezien terreingesteldheid, geografische ligging en de eisen die strikt beschermde planten aan hun biotoop stellen is de aanwezigheid van strikt beschermde planten uitgesloten.
- Er zijn geen amfibieën in het onderzoeksgebied aangetroffen. Geschikt biotoop voor strikt beschermde amfibieën ontbreekt geheel.

- Er zijn geen reptielen in het onderzoeksgebied aangetroffen. Grote delen van het gebied zijn totaal ongeschikt voor reptielen. Enkele overgangen van bos naar open gebied zijn plaatselijk mogelijk wel geschikt, maar de bedrijvigheid op het terrein is van dien aard dat de aanwezigheid van een (kleine) populatie reptielen uitgesloten kan worden. Mogelijk komt incidenteel aan de rand van het onderzoeksgebied zwervende reptielen voor.
- Het onderzoeksgebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van boommarter. Boommarters hebben echter een zeer groot leefgebied, tot 1000 ha. Per nacht worden afstanden van 2 tot 7 km afgelegd. Indien het onderzoeksgebied onderdeel uitmaakt van de het leefgebied van een boommarter is het slechts een te verwaarlozen onderdeel. Er zijn geen sporen (keutels of krabsporen) gevonden. Er zijn op het terrein geen bomen aanwezig met een voldoende groot gat om als vaste verblijfplaats van de boommarter te kunnen fungeren.
- Er zijn geen sporen van eekhoorns op in het onderzoeksgebied aangetroffen. Evenmin zijn nesten van de eekhoorn aanwezig. Op basis hiervan kan, behoudens een enkel zwervend dier, de aanwezigheid van de eekhoorn in het onderzoeksgebied worden uitgesloten.
- Er is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van (beschermde) vissoorten is derhalve uitgesloten.
- Bij het onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten zijn deze niet gevonden. Hoewel er geen broedvogelonderzoek is uitgevoerd, is wel het broeden van meerdere algemene broedvogels in het onderzoeksgebied vastgesteld. Voorbeelden zijn onder andere houtduif, winterkoning, merel, vink en koolmees. De nesten van deze soorten zijn beschermd zolang ze door de vogels gebruikt worden. Buiten deze periode genieten deze nesten geen bescherming. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten in het onderzoeksgebied aanwezig.
- Er zijn geen strikt beschermde insecten in het onderzoeksgebied aangetroffen. Gezien geografische ligging en terreingesteldheid van het onderzoeksgebied, de landelijke verspreiding van strikt beschermde insecten en de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen is de aanwezigheid van strikt beschermde insecten uitgesloten.

Vleermuizen

Er zijn in 2013 twee onderzoeksrondes uitgevoerd om de aanwezigheid van paarverblijven van vleermuizen vast te stellen. In 2014 zijn drie voorzomer bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht om de aanwezigheid van (kraam)kolonies te onderzoeken. De onderzoeken zijn met een batdetector (Pettersson D240) uitgevoerd. De onderzoeken zijn conform de voorschriften van het Vleermuisprotocol verricht. In 2013 zijn drie soorten vleermuizen waargenomen op het terrein. Bij de ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis gaat het om overvliegende exemplaren. De gewone dwergvleermuizen zijn roepende en foeragerende dieren. Bij tenminste 6 gebouwen waren roepende gewone dwergvleermuizen aanwezig. De aanwezigheid van roepende mannetjes wijst op de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing.

Bij het eerste bezoek in 2014 werden slechts een enkele gewone dwergvleermuis foeragerend vastgesteld. Er werden geen uitvliegende vleermuizen gevonden. Wel was er een waarneming van een overvliegende laatvlieger. Het tweede bezoek, op 30 mei 2014, was een ochtendbezoek en had tot doel invliegende vleermuizen vast te stellen. Deze ochtend was echter vrij koud waardoor er weinig activiteit van vliegende vleermuizen was. Hierop is besloten een derde onderzoek uit te voeren en wel op 9 juni 2014, wederom een ochtendbezoek. Hoewel de weersomstandigheden niet optimaal waren, er viel tijdelijk lichte regen, is vastgesteld dat geen van de aanwezige gebouwen door vleermuizen gebruikt wordt. Er zijn geen invliegende vleermuizen waargenomen. Wel waren de gehele onderzoekstijd foeragerende gewone dwergvleermuizen aanwezig, maximaal 3 gelijktijdig. Andere soorten vleermuizen zijn niet gevonden. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie is vastgesteld dat in geen van de gebouwen een (kraam) kolonie aanwezig is. Wel worden een aantal gebouwen door de gewone dwergvleermuis als paarplaats gebruikt. Paarplaatsen zijn door de wetgever bestempeld als "vaste verblijfplaats". Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd.

Effecten van de ontwikkelingen op de aanwezige beschermde soorten

In het onderzoek zijn per soortgroep de effecten op de aanwezige beschermde soorten beschreven, voor zover deze soorten zijn aangetroffen.

Mogelijk maken eekhoorn en boomarter incidenteel van het onderzoeksgebied gebruik. Beide soorten komen vooral voor in bomen en niet in gebouwen. Gezien het feit dat de werkzaamheden zich met name beperken tot de gebouwen, dat er slechts beperkte kap van bomen optreedt en het noordelijk bos onaangetast en dat van beide soorten slechts incidenteel zwerfende dieren aanwezig zijn, is er geen effect van de ruimtelijke plannen op beide soorten te verwachten.

De Ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis komen slechts incidenteel voor. Geen van die soorten heeft vaste verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied. De gewone dwergvleermuis komt frequent in het onderzoeksgebied voor. Enkele gebouwen fungeren als paarverblijfplaats. Omdat de mannelijk dieren roepend rondvliegen en niet uit de paarplaats roepen is het vaststellen van de exacte locatie van de paarplaatsen is vrijwel uitgesloten. Paarplaatsen worden door de wetgever beschouwd als vaste verblijfplaatsen en zijn jaarrond beschermd. Mogelijk worden paarplaatsen door de ruimtelijke ontwikkelingen verstoord of vernietigd. Dit betekent een overtreding van art. 11 van de Flora- en faunawet. Om negatieve effecten te voorkomen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze staan beschreven in hoofdstuk 8 van de natuurtoets (zie bijlage bij dit bestemmingsplan).

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels in het onderzoeksgebied aangetroffen. Wel komen enkele algemeen voorkomende vogels tot broeden. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben mogelijk een negatief effect op deze broedvogels wat een overtreding betekent van art. 11 van de Flora- en faunawet. Om negatieve effecten te vermijden zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze staan beschreven in hoofdstuk 8 van de natuurtoets.

Noodzaak ontheffing Flora- en faunawet

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen hebben negatieve effecten op vleermuizen en broedvogels. Er zijn twee manieren om met de aanwezigheid van beschermde soorten om te gaan:

1. Er wordt bij het Ministerie van Economische Zaken, (EZ) een ontheffing aangevraagd voor het overtreden van de Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen en de soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd, zijn vermeld in tabel 9 in de natuurtoets. Het is echter niet aannemelijk dat deze ontheffing wordt verleend zonder dat er mitigerende maatregelen voor de soorten worden genomen. Voor broedvogels geldt dat geen ontheffing aangevraagd kan worden, broedvogels mogen nooit verstoord worden.
2. Door het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. In hoofdstuk 10 van de natuurtoets is het mitigatieplan uitgewerkt. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig wanneer alle negatieve effecten worden voorkomen door het uitvoeren van het mitigatieplan. Het is gezien de complexiteit van de werkzaamheden en het grote aantal strikt beschermde soorten niet mogelijk om alle negatieve effecten te voorkomen.

Conclusie

Door het uitvoeren van de juiste mitigerende maatregelen worden effecten zo veel mogelijk voorkomen. Omdat door het nemen van mitigerende maatregelen negatieve effecten niet met zekerheid zijn uit te sluiten, wordt geadviseerd een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen. Op basis van de aangetroffen soorten én een gedegen mitigatieplan zal de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) van het ministerie van EZ naar verwachting een ontheffing Flora- en faunawet voor de sloop en verbouw van woningen op Bethanië verlenen. Mogelijk worden in de ontheffing extra mitigerende maatregelen opgenomen. De uiteindelijke beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing Flora- en faunawet ligt bij het ministerie. Geconcludeerd kan worden dat er op voorhand geen belemmering op ecologisch gebied wordt verwacht.

"Nee-tenzij toets Bethanië te Soesterberg"

Het gehele terrein aan de Amersfoortsestraat 119 is gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht. De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein tasten mogelijk de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aan. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zijn getoetst middels een zogenaamde 'nee, tenzij-toets'.

Het onderzoek is uitgevoerd op vier onderdelen:

- a. ecologische functie;
- b. eenheid en robuustheid;
- c. aanwezigheid van bijzondere soorten en;
- d. aanwezigheid van essentiële verbindingen.

De aantasting is significant als de EHS op één van de genoemde 4 hoofdaspecten duidelijk wordt aangetast. Indien een aantasting optreedt zal onderzocht worden of deze verzacht kunnen worden. Hiertoe zullen mitigerende maatregelen opgesteld en beschreven worden. Mitigerende maatregelen zijn bedoeld om de gevolgen van een ingreep op de EHS ter plekke van de ingreep te verzachten. Te denken valt het verbeteren van de inrichting (ecologisch, landschappelijk) van en rond het voor de versturende functie gebruikte terrein.

Ad. a effecten op de ecologische functie

Er zijn door de herontwikkeling geen significant negatieve effecten op 'uitstekend of goede natuurwaarden' in het gebied aan de orde.

Ad. b effecten op de eenheid en robuustheid

Er zijn door de herontwikkeling geen significant negatieve effecten op de omvang, eenheid en de robuustheid van de EHS te verwachten.

Ad. c effecten op bijzondere soorten

Op het terrein zijn strikt beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet) aanwezig en te verwachten. Daarnaast komen enkele soorten van de nationale Rode lijst en de provinciale Oranje lijst voor. Het is zeer aannemelijk dat de voorgenomen ingrepen negatieve effecten hebben op strikt beschermde soorten waaronder vleermuizen, vogels en mogelijk reptielen. Het treffen van mitigerende maatregelen is noodzakelijk.

Ad. d effecten op essentiële verbindingen

Er zijn door de herontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van essentiële verbindingen in of rondom het gebied.

Door de herontwikkeling zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet significant worden aangetast, mits rekening gehouden wordt met aanwezige bijzondere soorten (toetsingsaspect C). De ontwikkeling is derhalve mogelijk ('ja'), mits mitigerende maatregelen uitgewerkt worden en uitgevoerd worden. De maatregelen hebben als doel de aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden zo veel als mogelijk te voorkomen of te verzachten, danwel in het geheel uit te sluiten. De te nemen maatregelen moeten goed controleerbaar zijn voor de overheid (zekerstellingsovereenkomst).

Mitigerende maatregelen

Onderstaand zijn mitigerende maatregelen genoemd, waarmee in de verdere planvorming rekening gehouden dient te worden. Deze uitwerking is nochtans niet compleet, het mitigatieplan kan namelijk pas uitgewerkt worden als de natuuronderzoeken volledig zijn afgerond. Wel zijn er duidelijke handgrepen met betrekking tot de te verwachten soorten in het gebied.

Vleermuizen

- De werkzaamheden dienen gedurende de actieve periode van vleermuizen (maart-oktober) enkel gedurende de dag uitgevoerd te worden, zodat vleermuizen in de avond het terrein kunnen gebruiken om te foerageren.
- Voor de eventueel noodzakelijke bouwverlichting worden afgeschermdde lampen gebruikt die alleen de bouwplaats verlichten. Hierdoor wordt gezorgd dat geen lichtverstoring naar de rest van het gebied optreedt.
- Voor de te gebruiken buitenverlichting van de nieuwbouwwoningen worden afgeschermdde lampen gebruikt waardoor een minimale verstrooiing van licht naar de omgeving plaatsvindt.
- Bij de nieuwbouw en verbouw van woningen dienen verblijfplaatsen voor vleermuizen gecreëerd te worden. Voorbeelden zijn het gebruik van voor vleermuizen geschikte boeiplanken en het in metselen van vleermuiskasten.

Broedvogels

- De werkzaamheden vinden in principe plaats buiten het broedseizoen van vogels, 15 maart - 15 juli. Echter ook buiten deze periode kunnen vogels tot broeden komen. Ecologische begeleiding is noodzakelijk.
- Worden de werkzaamheden in het broedseizoen gestart, dan dienen voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van vogels de broedgevallen in kaart gebracht. Verstoren van nesten moet voorkomen worden.

Overig

- Ecologisch waardevolle bomen en structuren zullen intact gelaten worden.

Rode lijst- en Oranje lijstsoorten

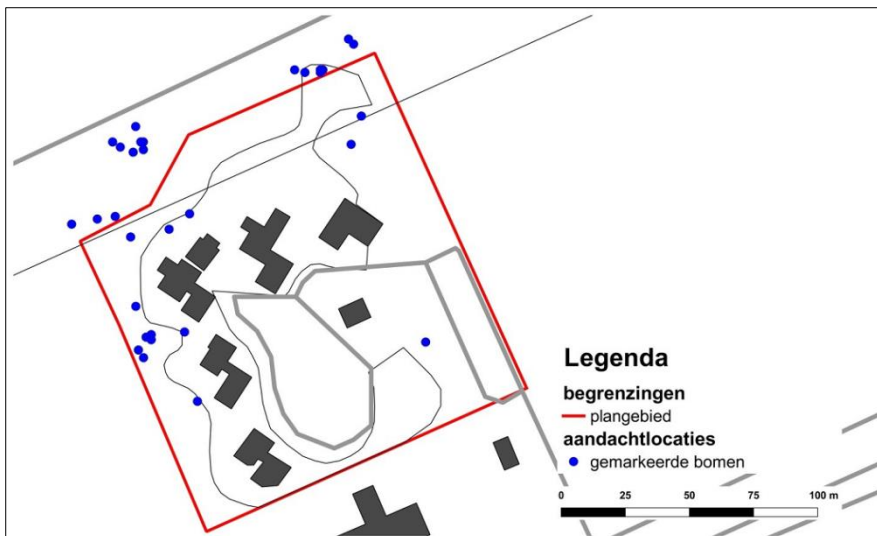
- Er zijn met uitzondering van de rosse vleermuis, geen soorten van de Rode of Oranje lijst aangetroffen.
- De mitigatie zoals beschreven voor vleermuizen is ook voor de rosse vleermuis afdoende.

Bomen

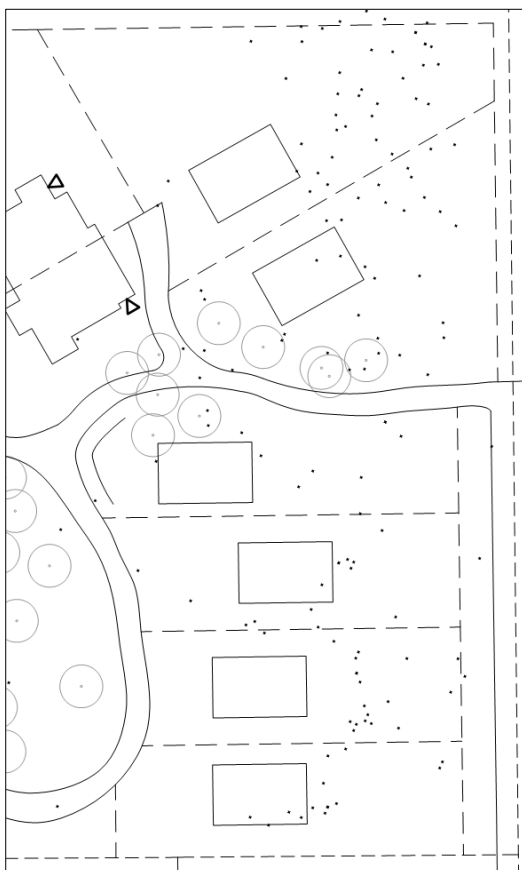
In de nota "Bescherming en kap van bomen" van de gemeente Soest (december 2012) zijn "parkwijken" aangegeven waarin "wonen in het bos" uitgangspunt is. De waarde van de bomen bestaat zowel uit ecologische waarde als landschappelijke waarde. Conform de nota zijn de percelen aan de Amersfoortsestraat aangeduid als "parkwijk", waardoor er een herplantplicht geldt voor alle bomen die gekapt worden.

Door bureau Viridis is onderzoek gedaan naar de aanwezige bomen op het terrein, waarbij de soort, de vitaliteit en de ecologische waarde is beschouwd. De onderzochte bomen zijn overwegend eik, grove den, berk, robinia, beuk en Amerikaanse eik. De diameter loopt uit een van circa 13 cm tot in sommige gevallen meer dan 60 cm. De conditie van de bomen is in de meeste gevallen vitaal met een enkele minder vitale of dode boom erbij. Jaarrond beschermdde nesten van vogels zijn niet aangetroffen. Wel zijn een aantal nesten van algemene vogelsoorten als houtduif aangetroffen. Deze nesten zijn alleen beschermd als ze gebruikt worden. In totaal is een zestal holtes aangetroffen in het onderzoeksgebied. Van de 378 bomen zijn er 34 ecologisch waardevol bevonden.

Deze bomen zijn gemarkeerd in het veld. Het gaat dan voornamelijk om hakhoutstoven, oude bomen of bomen met holtes erin.



Op de afbeelding is aangegeven waar de bomen in de huidige situatie staan. Daaruit kan worden afgeleid welke bomen moeten worden gekapt, uitgaande van de principeopzet voor de nieuwbouw. Uitgangspunt daarbij het minimaliseren van het aantal te kappen bomen. Conform het gemeentelijk beleid (Nota "Bescherming en kap van bomen" van de gemeente Soest) geldt bij de kap van een beschermwaardige boom, vastgelegd op de bij het beleid opgenomen bomenkaart "de groene parels van Soest", altijd een herplantplicht. Bij een vergunning voor het kappen van een boom op een particulier perceel van 175 m² of meer of een vergunning voor het kappen van een openbare boom met stamomtrek van 80 cm of meer (categorie 4 & 5), kan op grond van het beleid in de vergunningregels een verplichting tot herplant worden opgenomen.



5.4 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken.

Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld.

Amersfoortsestraat 119

Het perceel Amersfoortsestraat 119 is conform het geldende bestemmingsplan Landelijke Gebied (2013) aangewezen als gebied met een "middelhoge verwachting". Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In geval van de Amersfoortsestraat 119 wordt bebouwing met een oppervlak van circa 840m² (6 woningen met een maximum footprint van 140 m² per woning) gebouwd en bebouwing elders gesloopt. Onder de nieuwe woningen kunnen kelders worden gerealiseerd tot een diepte van 3,30 meter. Conform het archeologische beleid van de gemeente Soest is nader archeologisch bureauonderzoek nodig om vast te stellen of er archeologisch waardevolle resten in de bodem te verwachten zijn ter plaatse van de nieuwbouw. Dit archeologisch onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning worden gedaan, als duidelijk is waar de ondergrondse bebouwing gerealiseerd en welke omvang deze heeft.

5.5 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren.

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk Duurzaamheidsplan zijn:

- als doelstelling voor bestaande bouw is het streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (van bijvoorbeeld label D naar label C);
- ook voor renovatie kan men gebruik maken van de GPR om te bepalen wat de verbetering op het gebied van duurzaam bouwen is door middel van cijfers voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Door adviesbureau Colkam is een "Energie Prestatie Advies" uitgebracht. (rapportage d.d. 24 maart 2014). Daarin is aangegeven dat de bestaande woningen aan de Amersfoortsestraat 119 nu een energielabel E hebben. In het rapport zijn maatregelen voorgesteld zoals het isoleren van het dak, het vervangen van het glas met HR++ glas, het isoleren van vloeren en het dichtens van kieren. Daarmee wordt voldaan aan energielabel B. Aan het streven uit het gemeentelijk Duurzaamheidsplan kan op deze manier worden voldaan.

5.6 Milieueffectrapportage

PlanMER

In het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013) is een PlanMER opgesteld. In de PlanMER is voor de Amersfoortsestraat 119 uitgegaan van de situatie zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijke Gebied: bestemming "Maatschappelijk".

In de PlanMER zijn de volgende conclusies getrokken (voor zover relevant voor dit plangebied):

- a. Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelgebieden
Binnen de EHS worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bouwplannen blijven beperkt tot de bouwpercelen zelf, areaalverlies en extra verstoring treedt niet op.
- b. Beschermde soorten
Bij ontwikkelingen kunnen leefgebied, rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Deze effecten moeten worden gemitigeerd op het moment dat er concrete bouwplannen zijn.
- c. Archeologische waarden
Bodemingrepen kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. Door de onderzoeksplanning in het bestemmingsplan wordt echter wel gegarandeerd dat deze waarden worden gedocumenteerd. In het bestemmingsplan zijn beschermende regels voor de aardkundige monumenten en waarden opgenomen.

Vormvrije M.E.R.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige

milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het terugbrengen van de oorspronkelijke woonfunctie waarbij een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. Daarnaast blijft een deel van de bebouwing gehandhaafd en vinden uitsluitend inpandige verbouwingen plaats. In het ecologisch onderzoek (paragraaf 5.3) is geconcludeerd dat door de herontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet significant zullen worden aangetast, mits rekening gehouden wordt met aanwezige bijzondere soorten. Aanvullend onderzoek op dit gebied is uitgevoerd. Daaruit volgt dat er een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is en dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologisch waardevolle elementen. Deze regeling is gelijk aan de regeling uit het geldende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning zal nader archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten en dat er voor dit bestemmingsplan geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter een nadere uitleg. Hieronder zijn per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Bos – bostuin

Het bestaande en te behouden bosdeel is bestemd als "Bos-bostuin" (BO-BT). Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn daarbij tuinen alsmede bos ten behoeve van het behoud en herstel van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden toegestaan.

Het bouwen van bouwwerken is op grond van de bouwregels alleen toegestaan als het college van burgemeester en wethouders hiervoor in afwijking van de bouwregels een omgevingsvergunning verleent. Daarbij zijn in de planregels de volgende voorwaarden voor opgenomen:

- a. de bestemde grond mag niet liggen tussen de (openbare) weg en de voorgevel;
- b. per bouwperceel is maximaal 6 m² bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

Voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Doel van deze regels is het beschermen van de landschapswaarden en natuurwaarden. Een omgevingsvergunning zal pas worden verleend als blijkt dat door de werkzaamheden deze waarden niet onevenredig worden aangetast.

Tuin

De voortuinen van de bestaande woningen alsmede de voor- en zijtuinen (voor zover grenzend aan de verkeersontsluiting) van de nieuwe woningen zijn bestemd als "Tuin". De gronden mogen niet worden bebouwd, maar wel worden gebruikt als parkeervoorziening.

Verkeer

De verkeersontsluiting op het terrein, alsmede het deel van de Sortie dat in de nieuwe situatie voor verkeer toegankelijk is, is bestemd als "Verkeer". Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

Wonen – 1

De gebouwen die behouden blijven zijn bestemd als "Wonen-1". Daarbij is net als bij het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2013) de onbebouwde ruimte aan de achterzijde ook bestemd als "Wonen-1". De voortuinen zijn bestemd als "Tuin". In de vier te behouden hoofdvolumes worden in totaal maximaal 9 woningen gerealiseerd.

Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn woningen met bijbehorende ruimten ten behoeve van de uitoefening van bedrijf of beroep aan huis toegestaan. Ook bij de woning behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en ontsluitingsverhardingen zijn toegestaan. Tenslotte mogen de gronden ook worden gebruikt als groenvoorziening of ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Op grond van de bouwregels is een maximale goothoogte van 6 meter (middels een binnenplanse afwijking te verhogen tot 7 meter) en een maximale bouwhoogte (nok) van 8 meter opgenomen. Bijbehorende bouwwerken (uitbouwen, serres, vrijstaande bergingen, etc) zijn niet toegestaan, behoudens bij de gebouwen 3A en 4A, de tuin bij deze woning is daarvoor voorzien van de aanduiding "bijgebouw". Per woning zijn bijgebouwen van in totaal maximaal 20 m² toegestaan.

In de woning zijn beroep aan huis en bedrijf aan huis toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden voor het beroep en bedrijf aan huis opgenomen. Zo zijn alleen bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit betreft bedrijven met een beperkte milieuhinder die goed inpasbaar zijn in een woonomgeving. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat er maximaal 9 woningen mogen worden gerealiseerd in de bestemming "Wonen-1".

Wonen – 2 en Wonen - 3

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn de bestemmingen "Wonen-2" en "Wonen-3" aangehouden. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn woningen met bijbehorende inpandige parkeervoorzieningen en ruimten ten behoeve van de uitoefening van bedrijf of beroep aan huis toegestaan. Ook bij de woning behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en ontsluitingsverhardingen zijn toegestaan. Tenslotte mogen de gronden ook worden gebruikt als groenvoorziening of ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding aangegeven dat er maximaal 6 woningen mogen worden gebouwd, waarvan 2 op het meest noordelijke bestemmingsvlak ("Wonen-3") en 4 op het zuidelijke bestemmingsvlak ("Wonen-2"). Deze woningen mogen vrijstaand of als twee-onder-een-kap worden gebouwd. De minimale afstand tussen de vrijstaande woningen bedraagt 6 meter. In geval van twee-onder-een-kap woningen is dat 10 meter. De maximale oppervlakte (projectie/footprint) per woning bedraagt 140 m². Conform de Provinciale ruimtelijke verordening is voor de woningen een inhoudsmaat opgenomen. In de regels is daarbij als recht een inhoudsmaat van 600 m³ toegestaan welke op grond van de algemene afwijkingsregels met maximaal 10% mag worden vergroot tot 660 m³. Op de noordelijke kavel ("Wonen-3") is het toegestaan om in plaats van twee woningen met een footprint van 140 m² per woning, één woning te bouwen met een footprint van 250 m², op voorwaarde dat het aantal woningen op de noordelijke kavel één (in plaats van twee) is. De maximale inhoudsmaat van 600 m³ blijft van toepassing voor de grotere woning van 250 m².

Op grond van de bouwregels is een maximale goothoogte van 6 meter (middels een binnenplanse afwijking te verhogen tot 7 meter) en een maximale bouwhoogte (nok) van 10 meter opgenomen. Bijbehorende bouwwerken (uitbouwen, serres, vrijstaande bergingen, etc) zijn toegestaan tot een maximum van 20 m² per woning.

In de woning zijn beroep aan huis en bedrijf aan huis toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden voor het beroep en bedrijf aan huis opgenomen. Zo zijn alleen bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit betreft bedrijven met een beperkte milieuhinder die goed inpasbaar zijn in een woonomgeving.

Waarde – ecologie (dubbelbestemming)

In de regels is een dubbelbestemming “Waarde – ecologie” opgenomen voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Ten behoeve van deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen bij de bouw van gebouwen die op grond van de andere artikelen zijn toegestaan nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken om onevenredige aantasting van de genoemde waarden te voorkomen.

In de regels is bepaald dat voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Doel van deze regels is om de landschaps- en natuurwaarden te beschermen die als gevolg van de werkzaamheden zouden kunnen worden aangetast.

Waarde – archeologie – middelhoge verwachting (dubbelbestemming)

Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie – middelhoge verwachting”. In de regels is een dubbelbestemming opgenomen voor de bescherming van ecologische waarden. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Dit betekent dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Voor de archeologische waarden is in het vigerende bestemmingsplan onderscheid gemaakt in verschillende zones met verschillende verwachtingen. De Amersfoortsestraat 119 valt in het gebied met een “middelhoge verwachtingswaarde”. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter op meer dan 500 m² nader archeologisch onderzoek gedaan moet worden. In dat onderzoek moet worden onderzocht of de voorgenomen werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden aantasten.

De minimale oppervlaktemaat van 500 m² is opgenomen, omdat deze verwachtingswaarde over de woonpercelen heen ligt. Voor elke inrichting van de tuin zou dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. De kosten van een dergelijk onderzoek staan in die gevallen (minder dan 500 m²) niet in verhouding tot de beoogde bebouwing of bewerking. Om die reden is voor grondbewerkingen een uitzondering gemaakt op de verplichting om archeologisch onderzoek te doen.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen, dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals meegeteld worden.

Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Gebouwen mogen op grond van de algemene bouwregels worden onderkelderd. Daarbij gelden enkele voorwaarden, zoals een maximale verticale bouwdiepte van 3,30 meter. De kelder mag alleen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de hoofdbebouwing alsmede voor parkeren. In de regels is bepaald dat bijbehorende in- en uitritten inclusief hellingbanen als toegang tot de parkeerkelder eveneens zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbevestiging wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

Een deel van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding "geluidzone – weg". Op grond van de planregels zijn woningen en andere geluidgevoelige alleen toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde of eerder vastgestelde hogere waarde wordt voldaan of dat er een hogere waarde wordt vastgesteld in het kader van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Het akoestisch onderzoek voor de Amersfoortsestraat 119 is uitgevoerd. Zie in dat kader hoofdstuk 5.

Een deel van het plangebied ligt in de "veiligheidszone - munitie – c". Op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren niet toegestaan. Bij de Amersfoortsestraat 119 worden dergelijke functies en gebouwen niet gebouwd.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van grenzen, niet zijnde bouwgrenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de Bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de Bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen voorschriften bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald. De bepaling in dit artikel is een uitwerking van de laatste zinsnede en moet voorkomen dat de Bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de Bouwverordening. Uitsluitend die onderwerpen zijn genoemd, waarvan de aanvullende werking wenselijk is. De overige bepalingen van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening worden daarmee buiten toepassing verklaard.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld.

De gronden en de gebouwen zijn door de initiatiefnemer Amersfoortsestraat VOF aangekocht. De verbouwing van de bestaande gebouwen alsmede de nieuwbouw zal voor risico en rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld. Voor de gemeente Soest zijn geen bijzondere kosten te verwachten en er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Planschade zou aan de orde kunnen zijn als omliggend vastgoed als gevolg van de planologische wijziging minder waard wordt. De huidige bestemming "Maatschappelijk" (een woonzorgvoorziening met maximaal 20 wooneenheden inclusief daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten) wordt gewijzigd naar "Wonen" waar maximaal 15 woningen mogen worden gerealiseerd. De bouwmassa wijzigt daardoor nauwelijks. Door de functiewijziging is er minder verkeer te verwachten hetgeen een planologische verbetering betekent. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Er wordt een risico analyse planschade uitgevoerd.

Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwerpbestemmingsplan waarover het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is gevoerd. In paragraaf 8.2.2 is dit verwoord. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd, waarbij een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. In paragraaf 8.2.3 wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Overleg met omwonenden

Over het bouwvoornemen aan de Amersfoortsestraat 119 heeft de eigenaar van het vastgoed / terrein de direct omwonenden persoonlijk benaderd en op de hoogte gesteld van het initiatief.

8.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Gemeente Amersfoort;
3. Waterschap Vallei en Eem;
4. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
5. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB);

Binnen de gestelde termijn is een reactie ontvangen van de Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en de gemeente Amersfoort. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

Provincie Utrecht

Opmerking

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2013-2028 die op 5 maart 2013 in werking is getreden. In de plantoelichting is nog verwezen naar de Verordening uit 2009.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de tekst in de toelichting op dit punt geactualiseerd. Ook is daarbij de partiële herziening van de provinciale verordening van 10 maart 2014 beschouwd.

Opmerking

Ten aanzien van de "nee-tenzij" toets is aangegeven dat er onder voorbehoud ingestemd kan worden met de conclusies van het onderzoek. Er ontbreekt nog een aantal inventarisatiegegevens.

Antwoord

Het natuurwaardenonderzoek wordt uitgevoerd, maar is nog niet afgerond. De conclusies van de "Nee, tenzij"-toets worden gecompleteerd zodra de benodigde onderzoeken zijn afgerond. Daarnaast wordt er, na afronding van het natuurwaardenonderzoek, een separate rapportage opgesteld met daarin de bevindingen in het kader van de Flora- en faunawet toetsing.

Opmerking

In het plan wordt een passage gemist over het toekomstige beheer van het omringende waardevolle bos; juist dat had een plus voor de EHS kunnen opleveren.

Antwoord

Naar aanleiding van de reactie is de onder A3 herzien: "De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit, potentiële natuurwaarden. Toetsingscriteria: (1) aanwezige natuurdoelen en (2) de abiotische omstandigheden voor bijzondere ecologische kwaliteiten".

Met name is nu aandacht gegeven aan de ambitie van de provincie. Echter, op de interactieve kaart (voor het laatst geraadpleegd d.d. 03-06-2014), is het streefbeeld N00.02 gegeven. Dit houdt in dat het gebied is aangewezen als "nog om te vormen natuur naar natuur". Het bos op het terrein is, op basis van de gegevens van het veldbezoek en expert judgement ingedeeld als N15.02 (dennen- eiken- en beukenbos). Op basis van soortensamenstelling, aantal doelsoorten, bodemsoort en vochtigheid van de bodem wordt het bos gekwalificeerd als 'droog voedselrijk loofbos van matige kwaliteit'. Gezien dat er in de bestaande situatie een bos aanwezig is, aangemerkt door Provincie Utrecht als "zeer waardevolle oude boskern" (zie toetsing onder A1: De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit, actuele natuurwaarden.

Toetsingscriterium: Op grond van de provinciale natuurwaardering: aantasten van gebieden met de natuurwaarden 'uitstekend' en 'goed') zal het terrein beheerd worden met oog op het behoud van dit bos. Dit betekent dat er zo min mogelijk bomen gekapt zullen worden. Hierdoor zal het bos en de ondergroei zich ontwikkelen en de kwaliteit behouden blijven.

Deze tekst is nu opgenomen in de beoordeling van de ambitie en waarde onder paragraaf A3.

Opmerking

Tenslotte wordt verzocht om te bezien of de meest noordelijke woning nog wat richting de weg kan worden geschoven of kan worden gecombineerd met de daarnaast gelegen woning. Bij een dergelijke invulling zal minder diep het bos (EHS) in worden gebouwd.

Antwoord

Naar aanleiding van de reactie is dit nader beschouwd, maar de suggestie is niet overgenomen. Voor de betreffende kavels wordt in de planvorming uitgegaan van vrijstaande woningen waarbij de exacte positionering nog niet vastligt. Gelet op de benodigde footprint voor de vrijstaande woningen en de beschikbare ruimte binnen het bestemmingsvlak is het gewenst om de omvang van het bouwvlak ongewijzigd te laten, zodat de exacte positie van de woningen in de bouwkundige uitwerking kan worden bepaald.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juni 2014 t/m 30 juli 2014 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder zienswijzen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen (zie bijlage bij het raadsbesluit) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.