

Toelichting

Bestemmingsplan

Veldmaarschalk Montgomeryweg 44, Soesterberg

NL.IMRO.0342.BPSTB0020-0301

29 september 2016

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Doelstelling	7
1.4	Vigerende (geldende) plannen	7
1.5	Leeswijzer.....	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	9
2.3	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.3.1	Bebouwingsstructuur.....	10
2.3.2	Verkeersstructuur	11
2.3.3	Groen / Natuur	12
2.3.4	Water.....	12
2.3.5	Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2.2	Kaderrichtlijn Water	13
3.2.3	Nationaal Waterplan.....	14
3.2.4	Overige wettelijke kaders.....	14
3.2.5	Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	14
3.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	14
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013	16
3.3.3	Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015.....	16
3.3.4	Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010 - 2015	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Structuurvisie Soest 2009 - 2030.....	17
3.4.2	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	18
3.4.3	Groenstructuurplan	18
3.4.4	Welstandsbeleid.....	19

3.4.5 Gemeentelijk Milieu- en Duurzaamheidsplan	20
3.4.6 Gemeentelijke Woonvisie	20
3.4.7 Beschermd stads- en dorpsgezicht	21
3.4.8 Gemeentelijk Waterplan 2011 - 2015	21
3.4.9 Grondwaterplan Soest 2011 - 2015	22
3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017	22
3.4.11 Masterplan Soesterberg	22
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	24
4.1 Planbeschrijving	24
4.2 Duurzaamheid	25
4.3 Verkeer en parkeren	25
4.3.1 Verkeer	25
4.3.2 Parkeren	26
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Milieuaspecten	27
5.2.1 Bodem	27
5.2.2 Milieuzonering	29
5.2.3 Geluid	32
5.2.4 Geurhinder	33
5.2.5 Luchtkwaliteit	34
5.2.6 Externe veiligheid	34
5.3 Water	37
5.3.1 Watertoets	37
5.4 Natuur	38
5.4.1 Gebiedsbescherming	38
5.4.2 Flora & Fauna	39
5.5 Archeologie	41
5.6 Kabels en leidingen	42
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1 Inleiding	43
6.2 De regels	43
6.2.1 Inleidende regels	43
6.2.2 Bestemmingsregels	43
6.2.3 Algemene regels	44
6.2.4 Overgangs- en slotregels	45
6.3 De verbeelding	45
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47

HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
8.1	Inspraak en overleg	48
8.1.1	Inspraak.....	48
8.1.2	Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	48
8.2	Draagvlakmeting omwonenden	48
8.3	Zienswijzen	49
BIJLAGEN:		50
Bijlage 1:	Boominventarisatie	50
Bijlage 2:	BoomEffectAnalyse	50
Bijlage 3:	Verkennd Bodemonderzoek	50
Bijlage 4:	Quicksan Flora & Fauna.....	50
Bijlage 5:	Draagvlakmeting directe omwonenden	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 44 te Soesterberg bevindt zich momenteel een woning met één bouwlaag (bungalow). De huidige woning voldoet niet aan de eisen en woonwensen van de initiatiefnemer. De eigenaar is voornemens deze woning te slopen en te vervangen voor een twee-onder-één-kapwoning.

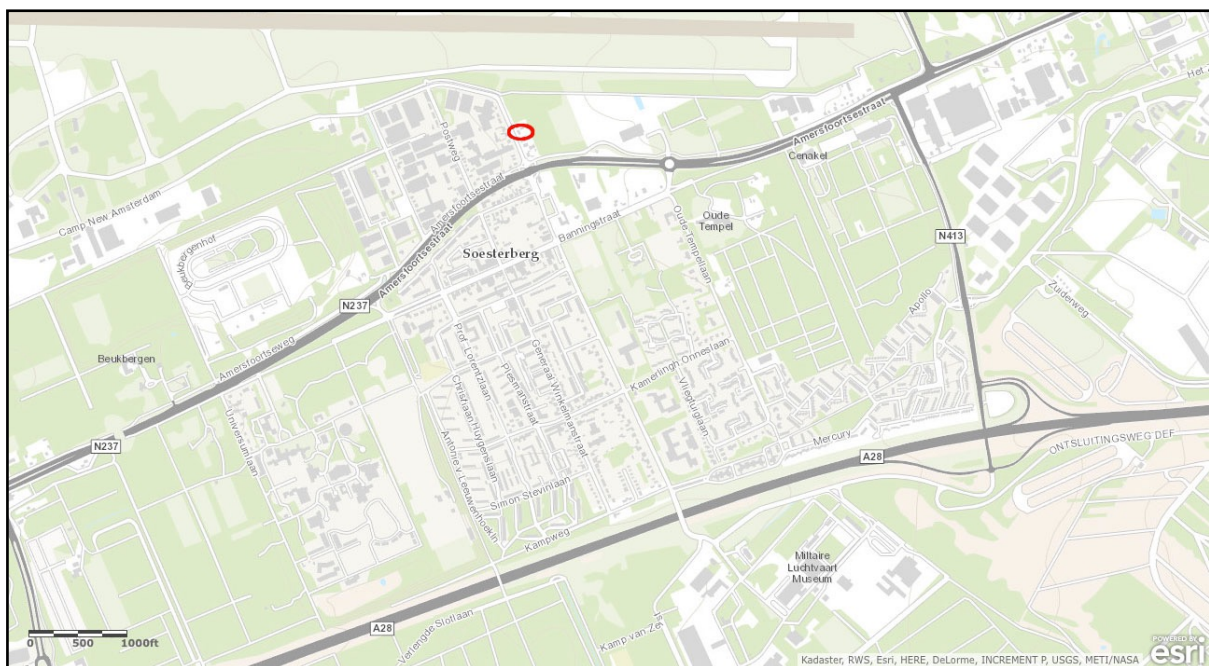
Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen dient daartoe te worden vergroot ten opzichte van het huidige bouwvlak. Daarnaast dient het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van het huidige bouwvlak naar voren te worden verplaatst. Hierdoor worden de voorzijde woningen gelijk getrokken aan de voorzijde van de woningen ter plaatse van de huisnummers 42 en 42a.

Het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg' staat de bouw van één woning toe op dit perceel. Omdat de bouw van twee woningen niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 44, aan de noordkant van Soesterberg (Gemeente Soest). Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Soesterberg' en in de nabijheid van het in ontwikkeling zijnde plangebied 'Soesterberg-Noord' en het plangebied 'Vliegbasis Soesterberg'.

In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in Soesterberg weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Soesterberg (bron: ArcGIS)

Toelichting

1.3 Doelstelling

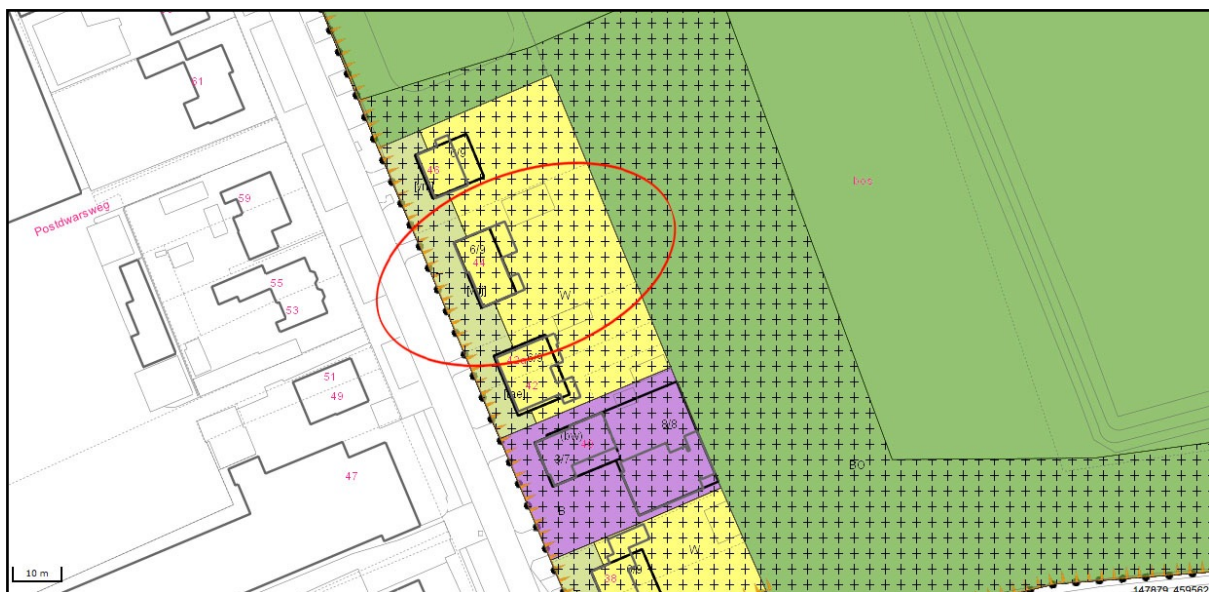
Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De toelichting is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan en zal aantonen dat het gewenste initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

1.4 Vigerende (geldende) plannen

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Soesterberg' (NL.IMRO.0342.BPSTB0006-0301), van de gemeente Soest. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad bij besluit van 4 juli 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 'Tuin';
- 'Wonen' (inclusief een bouwvlak strak om de bestaande bebouwing);
- 'Waarde – Archeologie lage verwachting';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte 6 meter en bouwhoogte 9 meter';
- Bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Gebiedsaanduiding: 'Geluidzone - Weg'.

Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan is weergegeven op figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Soesterberg (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De regels van het vigerende bestemmingsplan bepalen dat in het plangebied een enkele vrijstaande woning is toegestaan. Aangezien de initiatiefnemer twee half vrijstaande woningen wenst te realiseren past het voornemen niet in het vigerende. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2012.

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 3. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

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 komt hierin per thema aan de orde.

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.

Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde gesteld.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In vroegere tijden was er slechts heide. Hier komt de naam Soesterberg ook vandaan. De naam Soesterberg komt namelijk van de berg op de heide (Heiberg) in de gemeente Soest. In de 17e eeuw verlieten vele Soesters Soest, trokken over den Berg en vestigden zich op de heide. De reden van hun vertrek was armoe en zucht naar zelfstandigheid. Het waren voornamelijk kleine boeren, heiboeren in die tijd genoemd. Hun plaggenhutten stonden in de hei verscholen, ver van de weg. Dit omdat ze bang waren voor de struikrovers die in die tijd veelvuldig "optraden". Op de heide trof men een rijke wildstand aan. Dat betekende dat onder de nieuwe bewoners veel stropers zaten. Vele boeren gingen de bijenteelt beoefenen, terwijl als huisnijverheid veel aan bezembinderij werd gedaan, per slot van rekening was de hei als materiaal dichtbij.

Het dorp ontstond waarschijnlijk rond het kruispunt van de Amersfoortseweg (nu N237) en de oude Postweg van Amsterdam naar Arnhem. Vanouds werd de herberg op dat kruispunt, het 'Huis ten Halve' (halverwege tussen Amsterdam en Arnhem), bevoorrad vanuit Soest. Het dorp kwam bekend te staan als 'Den Bergh'. In 1837 veranderde dat, toen bij Koninklijk Besluit het de naam 'Soesterberg' kreeg. In datzelfde jaar kreeg het dorp zijn eerste geestelijke, pastoor Rademaker. Hij presteerde het om, zonder geld, binnen enkele jaren een kerk te bouwen. Ook deed hij veel voor de naamsbekendheid van Soesterberg.

In 1910 vroegen enkele ondernemers, Lugard en Verwey, toestemming om een deel van de heide aan de noordkant van Soesterberg te mogen gebruiken als start- en landingsplaats voor hun bedrijf voor vliegtuigen. Na bijna twee jaar werd het faillissement aangevraagd voor hun onderneming. Ondertussen werd er wel doorgevlogen, en wel door enkele officieren van de Landmacht die door Lugard en Verwey waren opgeleid als vliegenier. In 1913 werd de Luchtvaartafdeling van de Koninklijke Landmacht opgericht. De vliegheide werd vliegbasis Soesterberg. De basis trok veel toerisme, en het dorp groeide dan ook snel. Telde het dorp in 1900 nog slechts 300 inwoners, na de komst van de eerste vliegtuigen zoals de Aviatik in 1913 werden het er 600. Ook in de jaren erna ontwikkelden de middenstand en de industrie zich. In 1940 telde Soesterberg 2.300 inwoners, in 1965 6.100. In 1973 werd de provinciale weg Amersfoort-Utrecht om de dorpskern heen geleid. Het oudste stukje Soesterberg verdween toen in 1980 het, inmiddels intens verbouwde, Huis ten Halve afbrandde. In het begin van de jaren tachtig van de 20e eeuw werd de autosnelweg A28 geopend, langs de zuidkant van Soesterberg. Tegenwoordig telt Soesterberg 7000 inwoners.



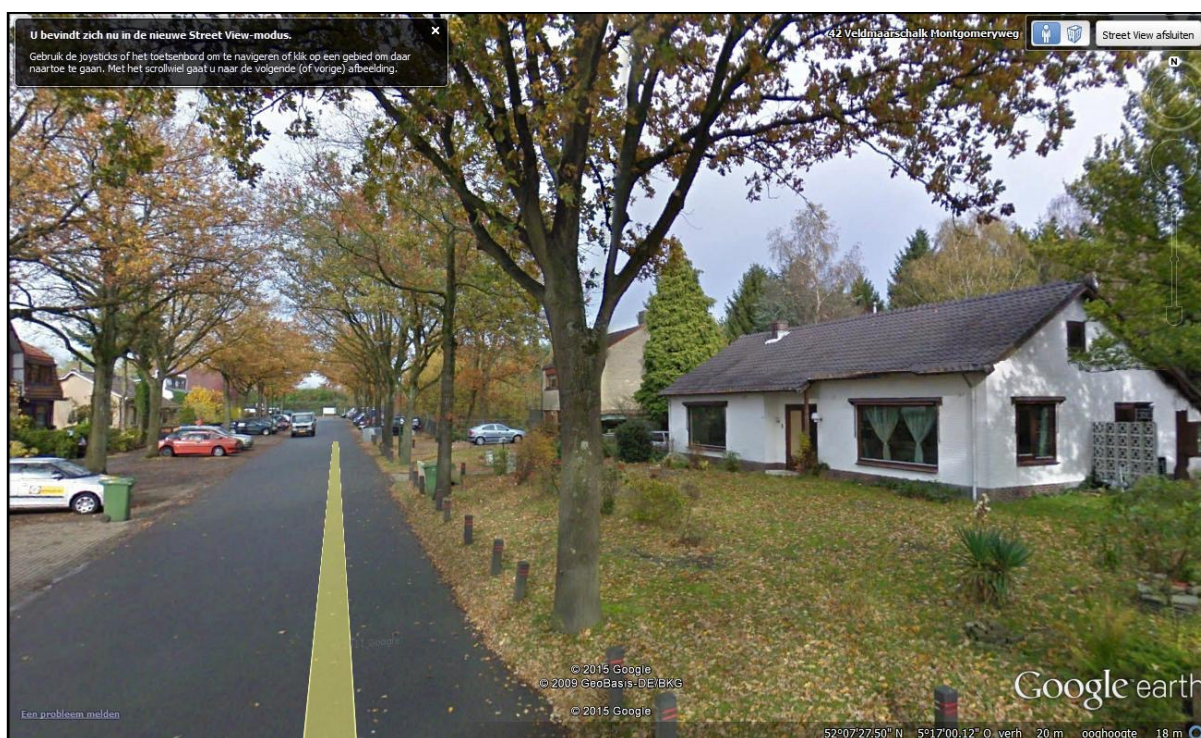
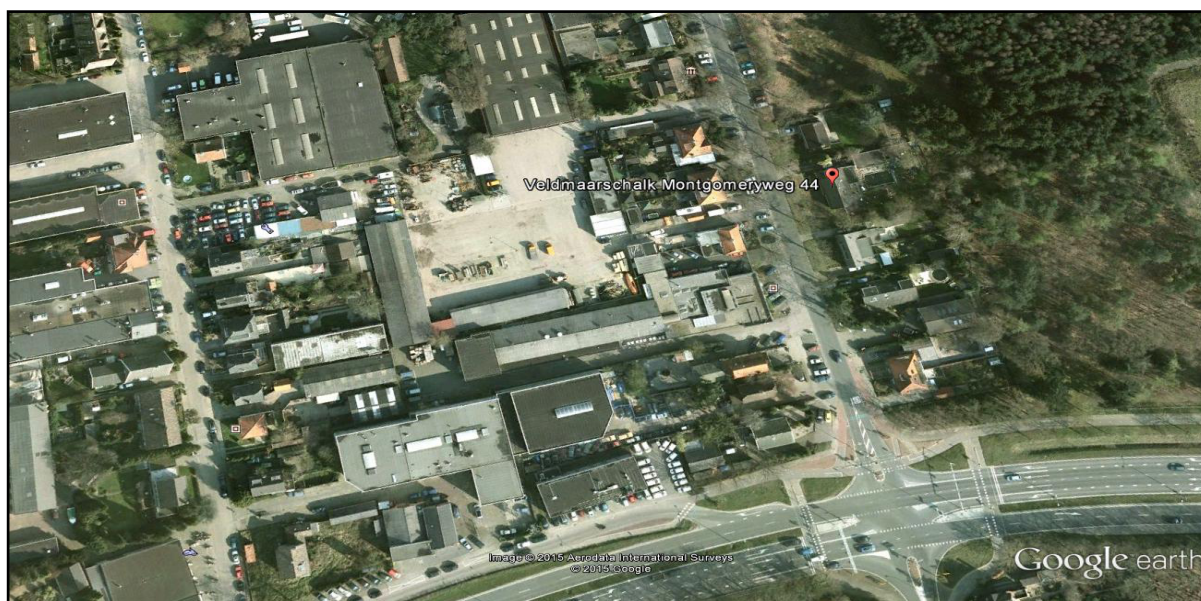
Figuur 2.1: Historische kaarten Soesterberg en omgeving uit 1767, 1850 – 1864 en 1962 (Bron: watwaswaar.nl)

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 44 te Soesterberg. Het bebouwingslint aan deze weg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen, vormgeving / architectuur en kleurgebruik. Alle voorgevels zijn op de Veldmaarschalk Montgomeryweg gericht. Aan de ene zijde van de weg staan enkele vrijstaande woningen terwijl aan de andere zijde overwegend twee-onder-een-kap woningen zijn gelegen. De bungalow op het perceel Veldmaarschalk Montgomeryweg 44 is gelegen aan de zijde van de vrijstaande woningen. Tot recent was de Veldmaarschalk Montgomeryweg een belangrijke ontsluiting van het plan Soesterberg-Noord. In deze wijk zijn meerdere bedrijven gevestigd met een stevige transportcomponent.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers zijn de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de provinciale weg N237. De luchtfoto's en straatbeelden in onderstaande afbeeldingen geven een goed beeld van de huidige situatie.



Figuur 2.2/2.3: Luchtfoto en straatbeelden Veldmaarschalk Montgomeryweg (Bron: Google)

2.3.2 Verkeersstructuur

De Veldmaarschalk Montgomeryweg behoorde tot begin 2015 tot de belangrijkste ontsluitingsroute van Soesterberg-Noord. Het verkeer bestond zowel uit vrachtvervoer als personenvervoer. De aansluiting met de N237, met op korte afstand de A28, vormde de ontsluitingsroute van dit zelfstandige gebied van Soesterberg met overwegend bedrijven. Met een nieuwe ontsluiting van Soesterberg-Noord langs het terrein van Slink in combinatie met het afsluiten van de gelijkvloerse kruising met de N237, is de Veldmaarschalk Montgomeryweg een verkeersluwe 30-km weg geworden.

2.3.3 Groen / Natuur

Natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Groen

De Veldmaarschalk Montgomeryweg is duidelijk herkenbaar door haar laanstructuur. Oude eiken markeren de weg en geven een groen karakter aan het straatbeeld.

Ten noordoosten grenst het plangebied aan terrein van de voormalige vliegbasis. Achter de vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Veldmaarschalk Montgomeryweg bevindt zich een klein bosperceel dat deel uitmaakt van de voormalige vliegbasis. Het bosperceel bestaat uit overwegend inlandse eiken en grove dennen.

2.3.4 Water

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.3.5 Functionele structuur

De functionele structuur wordt bepaald door enerzijds de functie 'wonen' maar ook door bedrijven. Vanuit de recente inventarisatie door de Gemeente Soest zijn enkele genoemde bedrijven in invloedssfeer van het projectgebied gelegen.

In de directe omgeving (tegenover) is het bedrijf De Ridder gevestigd (Veldmaarschalk Montgomeryweg 61). De Ridder is gespecialiseerd in de aanleg, het beheer en renovatie van groenvoorzieningen, sportvelden, gravelbanen en natuurterreinen. Verderop zijn meerdere bedrijven gevestigd waaronder NKS (Veldmaarschalk Montgomeryweg 45). De Gemeente Soest is in gesprek met meerdere bedrijven voor uit-/verplaatsing. Op de vrijkomende gronden is woningbouw gepland. Er wordt daartoe een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In de directe nabijheid van de Veldmaarschalk Montgomeryweg bevindt zich de voormalige vliegbasis. Ook dit gebied wordt geheel heringericht en vindt een herbestemming plaats. Naast ruimte voor recreatie en bedrijven wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan de bouw van circa 310 woningen mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een 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

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.2.2 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. Dat moet er toe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

3.2.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. 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'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

3.2.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijks belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing aangezien er nauwelijks sprake is van het toevoegen van woningen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw met de uitbreiding van 1 woning. Tevens raakt de ontwikkeling geen waterbelangen. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave* Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het

overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied* Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Tevens is het thema 'Wonen' van belang.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart Streekplan Utrecht 2005-2015 (Bron: Streekplan 2005 - 2015)

Wonen

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht

is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Het streekplan streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden. Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen.

Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij het provinciaal beleid, doordat er sprake is van een woningbouwontwikkeling binnen het 'stedelijk gebied'.

3.3.3 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

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.

Toetsing

In voorliggend geval zijn geen wateraspecten in het geding. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.

3.3.4 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010 - 2015

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

Toetsing

De woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Er is sprake van enerzijds een vervangende woning maar ook van een extra woning. In totaal wordt ca 36 m² extra bebouwing gerealiseerd. Het hemelwater wordt losgekoppeld van rioolwater en in de bodem geloosd. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde is. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

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. De 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. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden.

Toetsing

De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuurvisie niet meegenomen omdat hiervoor al plannen zijn opgesteld met een eigen besluitvorming. Later wordt bekeken of deze plannen tot één structuurvisie voor de hele gemeente worden samengevoegd. Toetsing aan de 'Structuurvisie Soest' is derhalve niet mogelijk.

3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma worden een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

In het vigerende bestemmingsplan Soesterberg wordt de Veldmaarschalk Montgomeryweg aangemerkt als zijnde erftoegangsweg A. Naast de functie als woonstraat heeft deze weg ook een functie in het kader van ontsluiting.

Zwaar verkeer in het gebied Soesterberg Noord wordt ontsloten via de noordelijke ontsluiting rond Smink.

Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

3.4.3 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest, "Staalkaart in het Groen", is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheersbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

- het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
- er dient te worden gestreefd naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
- het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);

- het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
- het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.

Op 25 november 2014 is de nota 'Bescherming en kap van bomen' vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in een beschermingsgebied met een bomenstructuur categorie 1 'parkwijk'. Alle bomen in dit gebied bepalen het bosachtige karakter. In de invloedssfeer van het zijn 2 facetten te onderscheiden

I. De eikenbomen langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg die onderdeel uit maken van de hoofdgroenstructuur (nota 'de groene kernkwaliteit van Soest'), de beschermwaardige bomenstructuren van de gemeente (nota 'bescherming en kap van bomen') en van de cultuurhistorische sorties van de Amersfoortse straat en

II. de bomen op en rond het (bouw-)perceel.

Voor het plangebied is een inventarisatie opgesteld van de relevante bomen in het gebied van de ontwikkelwerkzaamheden (zie bijlage 1) en tot op een afstand van 8 meter rondom de geplande bouw. Na de inventarisatie is een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd en opgesteld. (zie bijlage 2)

De samenvatting hiervan is als volgt:

- op het perceel bevinden zich 6 bomen welke relevant zijn met het oog op de nieuwbouw;
- de twee waardevolle eiken voor het perceel kunnen behouden blijven en zullen geen schade ondervinden van de nieuwbouw;
- voor een 2-tal bomen zal een omgevingsvergunning voor kap worden aangevraagd

Toetsing

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor waardevolle groenstructuren.

3.4.4 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven.

Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

- Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
- Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
- De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied is gelegen in het deelgebied 'Soesterberg'. Hier geldt het 'gewone welstandsregime'. Deze zogenaamde reguliere gebieden worden alleen aan hoofdaspecten getoetst, zoals een evenwichtige compositie van de massavorm van het object, een evenwichtige

compositie van de gevelopbouw en de afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen.

Toetsing

Het gebied heeft een regulier welstandsregime. De vorm/maatvoering dient overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingenbeleid te worden gerealiseerd en de detaillering, materiaal en kleur aangepast aan bestaande gebouwen en belendingen. Plannen moeten voldoen aan algemene welstandscriteria.

3.4.5 Gemeentelijk Milieu- en Duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles' , voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijvoorbeeld van D naar C);
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren;
- In ruimtelijke plannen (bijvoorbeeld structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

Toetsing

De nieuw te bouwen woningen worden zo duurzaam mogelijk gebouwd. Hiermee zal worden voldaan aan het gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan.

3.4.6 Gemeentelijke Woonvisie

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. In Soesterberg staan zowel transformatie binnen de bestaande huurvoorraad (vervanging, verbetering, verkoop), als nieuwbouw van woningen op uitbreidingslocaties op de agenda.

Portaal en Alliantie kijken naar hun strategie ten aanzien van verbetering, verkoop of vervanging van (een deel van) de duplexwoningen en eengezinswoningen. In de op te stellen prestatieafspraken komt deze strategie ook aan de orde. Gezien het hoge aandeel eengezinshuurwoningen staat de wenselijkheid van verkoop hier niet ter discussie.

Technische kwaliteitsverbetering van dit deel van de voorraad is belangrijk. Bij eventuele ontwikkelingen wordt ook de organisatie van verzorgingsflat De Drie Eiken betrokken, om te komen tot samenhang. In tegenstelling tot het dorp Soest heeft Soesterberg veel ruimte voor uitbreiding (bijna 600 woningen, in en rond Soesterberg). Voor invulling van de nieuwbouwlocaties wordt aangesloten op de aanbevelingen in het marktonderzoek voor Soesterberg: een gedifferentieerd programma, bestaande uit eengezins(koop)woningen en appartementen met lift.

Het leeuwendeel van het woningbouwprogramma zal gerealiseerd worden in Soesterberg: dit programma is dan ook leidraad voor ontwikkeling. De ontwikkeling van Hart van Heuvelrug (woningbouw op en aan de voormalige vliegbasis) richt zich op bijzondere woonmilieus in het landschap, en concurreert slechts beperkt met de plannen in Soesterberg zelf.

Toetsing

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van vervangende nieuwbouw met de uitbreiding van 1 woning. Dit betekent dat de ontwikkeling geen betekenisvol beslag legt op de beschikbare woningbouwcontingenten voor Soesterberg. De gemeentelijke woonvisie levert dan ook geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4.7 Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst.

Toetsing

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

3.4.8 Gemeentelijk Waterplan 2011 - 2015

De gemeente Soest heeft in 2011 een waterplan voor de gehele gemeente 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.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van vervangende nieuwbouw met een uitbreiding van 1 woning, waarbij het hemelwater wordt 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. Er is sprake van duurzaam bouwen.

3.4.9 Grondwaterplan Soest 2011 - 2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen. Het Grondwaterplan is maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Toetsing

De nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Van enige belemmering ten aanzien van het 'Grondwaterplan Soest 2011-2015' is geen sprake.

3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodemen waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het GRP wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater. Het Gemeentelijk Rioleringsplan is in november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Toetsing

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Van enige belemmering ten aanzien van het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2012-2017' is geen sprake.

3.4.11 Masterplan Soesterberg

In april 2009 heeft de gemeenteraad unaniem het 'Masterplan Soesterberg' vastgesteld. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen een toekomstvisie voor Soesterberg. Nu de vliegbasis niet meer in gebruik is, kan het dorp (eindelijk) een flinke kwaliteitsimpuls krijgen. Het gewenste toekomstperspectief voor Soesterberg is uitgewerkt volgens een prioriteitenladder:

1. Aanpak barrièrewerking N237.
2. Herstructurering Soesterberg-Noord.
3. Realisatie Dorpshart-campus-kop.
4. Dorpsuitbreiding.

De uitdaging bij de groei van Soesterberg is het huidige dorpse en kleinschalige karakter, het bloeiende verenigingsleven en de sterke sociale samenhang te behouden en verder te versterken. De opgave luidt daarom: groei met behoud van het eigen karakter. Uit de enquête van 'Hart voor Soesterberg' blijkt dat dit door veel Soesterbergers wordt onderschreven. De huidige woningmarkt in Soesterberg wordt getypeerd door een groot en relatief eenzijdig aanbod aan (sociale) huurwoningen. Een deel van deze woningen is sterk verouderd en voldoet niet meer aan eisen en wensen van deze tijd. Het eenzijdige karakter van de woningvoorraad brengt een tekort aan senioren- en starterswoningen met zich mee. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor het middensegment.

De bevolking van Soesterberg vergrijst. Om draagvlak voor voorzieningen te behouden is het wenselijk jongeren vast te houden en aan te trekken door hen een woning op maat te bieden. Senioren wensen levensloopbestendige woningen in de buurt van voorzieningen en zorg. Dit alles vraagt om een gedifferentieerd woonmilieu. Een gevarieerd aanbod aan verschillende type woningen zal ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. Soesterberg is gelegen in een groene omgeving, waar nog te weinig gebruik van wordt gemaakt. Bewoners wensen duurzame, levensloopbestendige en innovatieve woningen passend binnen het aanwezige groen.

Toetsing

Het Masterplan Soesterberg laat zich niet uit over de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling an sich, want het is meer een beleidsdocument op een hoger schaalniveau. Een nadere toetsing ten aanzien van dit beleidsdocument kan dan ook achterwege blijven.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planbeschrijving

De concrete ontwikkeling betreft de sloop van de huidige woning en het realiseren van een vervangende twee onder-één-kap-woning.

De planologische wijziging betreft ten eerste het wijzigen van het bouwvlak. Ten opzichte van het huidige bouwvlak wordt een bouwvlak voorgesteld met diepte van 15 meter, afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m. Normaal gesproken wordt een bouwvlak van 15 m diep alleen toegestaan bij vrijstaande woningen. In dit project wordt hier een uitzondering op gemaakt omdat vanuit stedenbouwkundig opzicht wordt geadviseerd gebruik te maken van de diepte van het kavel met het doel het parklaan-karakter van de Veldmaarschalk Montgomeryweg te behouden en te versterken. Het bouwvlak zal t.o.v. huidige bouwvlak anderhalve meter naar de weg toe worden verschoven. Op deze manier sluit de voorgevel aan op de voorgevel van de woningen op nr. 42 en 42a.

De nieuwe woningen bestaan uit één, respectievelijk twee bouwlagen met een kap. De kap is samengesteld uit twee haaks op de straat gerichte zadeldaken met een hellingshoek van 50 graden. Deze daken worden in het midden verbonden door een gedeeltelijk afgeknotte kap met nokrichting parallel aan de straat. In het ontwerp van de woningen is uitgegaan van de maximale bouw- en goothoogten, zoals geldt in het vigerende bestemmingsplan, namelijk; maximale bouwhoogte 9 m en maximale goothoogte 6 m.



Figuur 4.1: Impressie te realiseren woningen

Om voldoende ruimte te creëren op de tweede verdieping van de woningen, zal gebruik gemaakt worden van de 10% afwijkingsregel uit de planregels. Hierdoor wordt de nokhoogte 9.90 m.

De woningen hebben een vloeroppervlak (begane grond) van respectievelijk 117 m² en 101 m².

De voorgevels van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar, door toevoeging van een kleinere kapvorm met zelfde hellingshoek en door toevoeging van een folie ter hoogte van de eerste verdieping.



Figuur 4.2: Geveltekening te realiseren woningen

Stedenbouwkundig gezien past de toekomstige situatie in het straatbeeld van de Veldmaarschalk Montgomeryweg daar er nu ook al verscheidenen half vrijstaande woningen te vinden zijn. De nieuwe bebouwing sluit qua verschijningsvorm, bouwmassa en locatie aan bij de omliggende bebouwingsstructuur van deze weg. Ook zet de in diepte verspringende gevel het karakter van de Veldm. Montgomeryweg door, door aan te sluiten op de variërende afstanden van de rooilijn ten opzichte van de straat.

4.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met het aspect 'duurzaam bouwen'. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, welke maximaal geschikt zijn voor hergebruik (hierbij valt te denken aan de toepassing van hout als gevelbekleding en constructiemateriaal, vlasisolatie of andere natuurlijk isolator, hergebruikte dakpan, etc.) Naast aandacht voor recycleren van materialen zal er de nodige aandacht worden besteed aan een optimale isolatie van de woning en luchtdichte detaillering. Tevens wordt ten aanzien van de wateraspecten gestreefd naar een optimale scheiding van water, waarbij regenwater geïnfiltreerd zal worden op eigen terrein. Indien gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen zullen deze, waar nodig, van een coating worden voorzien.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De woningen worden (overeenkomstig de huidige situatie) ontsloten op de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Dit levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op. De ontwikkeling brengt nauwelijks toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

4.3.2 Parkeren

Parkeernormen

De huidige parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Soest die hanteert in haar "Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds" (vastgesteld d.d. 12 februari 2014; kenmerk: Ruimte/1125829).

Voor het berekenen van de parkeereis van de nieuwe bestemming wordt altijd vergeleken met de vorige bestemming. In verband met eventuele bestaande parkeertekorten is hiervoor in de parkeernormen een paragraaf opgenomen (3.3) die er in voorziet dat bij nieuwe plannen bestaande parkeertekorten niet hoeven te worden opgelost.

De volgende formule is van toepassing:

Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie – bestaand parkeertekort.

Gemeente Soest hanteert de norm: parkeren op eigen terrein.

De parkeernorm voor de linker woning (noordelijk) is 2,0. De parkeernorm voor de rechterwoning is 1,8, omdat de garage als berging voor fietsen kan worden beschouwd. Parkeerplaatsen op eigen terrein tellen voor 0,8 mee als deze naast elkaar zijn gelegen. Conform de situatietekening worden er zodoende $4 \times 0,8 = 3,2$ parkeerplaatsen gerealiseerd in het plan.

Het parkeertekort van dit initiatief is dan nog $3,8 - 3,2 = 0,6$ parkeerplaatsen. In de huidige situatie (1 woning) is de parkeernorm 2,0. Het parkeren op eigen terrein telt voor 1,3 parkeerplaatsen mee (lange oprit met garage).

Daarmee in in de huidige situatie het parkeertekort 0,7. Huidige tekorten mogen altijd van de nieuwe parkeereis worden afgetrokken. Dat betekent dat dit plan daarmee voldoet aan de parkeernormen.

Toetsing

Het ingediende plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in de "Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds" (vastgesteld d.d. 12 februari 2014; kenmerk: Ruimte/1125829).

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieu hygiënische belemmeringen in de gebieden van dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. In dit plan worden nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieu-aspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Overigens wordt opgemerkt dat in planologisch opzicht het onderhavig plangebied (ten noord-oosten van de Veldmaarschalk Montgomeryweg) ingesloten ligt in 2 grote planologische ontwikkelingsgebieden: plangebied Soesterberg-Noord en plangebied voormalige vliegbasis Soesterberg.

Uit beide planologische ontwikkelingen zal relevante informatie gebruikt worden voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In voorliggende plantoelichting wordt uitsluitend ingegaan op de onderzoeksresultaten die voor wat betreft dit plangebied van belang zijn.

5.2 Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project-)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura 2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

5.2.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verlangen 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.

Wet bodembescherming

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.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Aanleiding en doel verkennend milieukundig onderzoek.

De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. (onderzoek (Arnicon, Rapport H16-001-O van 21 januari 2016, zie bijlage 3)

Vooronderzoek en hypothese

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is de locatie als "onverdacht" aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. De locatie is als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Veldmaarschalk Montgomeryweg 44 te Soesterberg. RAPPORT H16-001-O

Tijdens het veldwerk is gebleken dat tot de einddiepte van de boringen (maximaal 5,0 m-mv) het bodemprofiel uit matig fijn, zwak siltig grindhoudend zand bestaat dat in de toplaag plaatselijk tot ongeveer 1,6 m-mv humushoudend is. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen niet waargenomen boven een diepte van 5,0 m-mv en daarom is er geen peilbuis geplaatst.

Bij zintuiglijk onderzoek zijn plaatselijk in de bovengrond tot 0,5 m-mv puinsporen waargenomen. Verder zijn bij zintuiglijk onderzoek geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood en zink. De ondergrond is niet verontreinigd.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging met koper, lood en zink in de bovengrond. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt wel geschikt geacht voor de beoogde bestemming. De onderzoeksresultaten geven geen milieu hygiënische reden om niet over te gaan tot afgifte van de omgevingsvergunning bouwen.

Aanbevelingen

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

5.2.2 Milieuzonering

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 van de bestemming 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.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering 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.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

milieucategorie	richtafstand voor omgevingstype 'rustige woonwijk'	richtafstand voor omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts één of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad 1: Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad 2: Interne werking

Ook dient te worden bekeken of de woning geen belemmeringen ondervindt van de omliggende bedrijven en de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Het plangebied en omliggend gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', gezien de ligging van woningen en enkele bedrijven op Soesterberg-Noord.

De Gemeente Soest heeft in het kader van het Masterplan Soesterberg Noord een onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke beslaglegging van de aanwezige bedrijven. De resultaten zijn vastgelegd in 'Milieuonderzoeken bedrijven Soesterberg Noord te Soesterberg' (R057161aa.00006 TC) en 'Ontwikkellocaties Soesterberg Noord' (R057161aaA0.pvv).

Het plangebied voor de 2 te bouwen woningen grenst direct aan het Ontwikkelgebied Soesterberg Noord.

Bedrijven welke genoemd worden in rapporten en bovendien in de invloedssfeer van het plangebied liggen, worden daarom als relevant beschouwd.

In dat kader kan genoemd worden De Ridder B.V., Veldmaarschalk Montgomeryweg 61 en NKS, Veldmaarschalk Montgomeryweg 45.

Daar deze bedrijven zijn gelegen in het transformatiegebied Soesterberg-Noord heeft Gemeente Soest vergaande plannen met het saneren van genoemde bedrijven in dit gebied hetzij door deze uit te plaatsen dan wel in de vorm van treffen van maatregelen.

De Ridder

Ten westen van het plangebied ligt De Ridder. Op grond van de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering val De Ridder aan te merken als ene categorie 3.1-bedrijf met een minimale afstand tot een gevoelig object van 30 m. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand.

De afstand tussen het bedrijfsterrein en plangebied bedraagt 63 m. De Ridder is gespecialiseerd in de aanleg, het beheer en renovatie van groenvoorzieningen, sportveld, gravelbanen en natuurterreinen.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De huidige geluidemissie voor dit bedrijf is in beeld gebracht in het onderzoeksrapport Milieuonderzoeken bedrijven Soesterberg Noord te Soesterberg, Akoestisch onderzoek De Ridder B.V., met kenmerk R057161aa.0006.tc van 16 februari 2015.

Uit de rapportage blijkt De Ridder in de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer bij de bestaande woningen voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als voor maximale geluidniveaus overschrijdt.

Het plangebied voor de bouw van de woningen ligt in het gebied van de 55-60 dB(A)-etmaalwaardecontour van De Ridder B.V.

De Gemeente Soest zal met De Ridder B.V. in overleg treden over passende maatregelen voor het terugdringen van het bestaande geluidsniveau tot wettelijke waarden.

NKS

NKS houdt zich bezig met thermovormen en spuitgieten van kunststof voorwerpen en (lichte) montagewerkzaamheden.

Het bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met categorie II van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf valt volgens zijn huidige bedrijfsvoering onder de milieucategorie 4.1. De richtafstand bedraagt hiervoor volgens de Brochure 100 m. Het plangebied ligt binnen deze afstand. Geluid is een bepalende factor voor deze inrichting.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De huidige en toekomstige geluidemissie voor dit bedrijf is in beeld gebracht in het onderzoeksrapport Herontwikkeling bedrijventerrein Soesterberg Noord, Akoestisch onderzoek NKS, met kenmerk R057161aa.0001.md van 23 december 2011.

Het plangebied voor de bouw van de woningen ligt buiten de 40 dB(A)-contour van het bedrijf en derhalve buiten de invloedssfeer van dit bedrijf.

Conclusie

Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.2.3 Geluid

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze Wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 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 zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. De Veldmaarschalk Montgomeryweg is een 30 km weg en heeft derhalve geen zone waarop toetsing plaats dient te vinden. Tevens ligt het projectgebied in de zone van de N237 en de Oostelijke ontsluiting.

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 zonering 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. De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

Door LBP heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het verkeerslawaaï binnen Bestemmingsplan Soesterberg Noord (V057161aa.00002.tdr). Op basis van de resultaten van dit onderzoek valt de voorgevel van de te bouwen woningen juist binnen de 53 dB-contour. Echter de Veldmaarschalk Montgomeryweg is een 30-km weg, derhalve vindt geen toetsing plaats. Inzake de overige genoemde zones laten de onderzoeken zien dat ter plaatse van het projectgebied geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.

Spoorweglawaaï

Spoorwegen hebben volgens art 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB.

Beschouwing

In het kader van wegverkeerslawaaï dient vermeldt te worden dat de Veldmaarschalk Montgomeryweg een 30-km weg is. Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen evenmin van een op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Inzake industriellawaai zal het plangebied geen hinder ondervinden van bedrijven in de directe omgeving gelet op de gestelde normen.

Conclusie

Er is voor het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

5.2.4 Geurhinder

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

Op 170 meter afstand bevindt zich het bedrijf Smink Recycling. In 2013 heeft een uitbreiding plaatsgevonden van het bedrijf. Voor het wijzigen van de inrichting diende het Bestemmingsplan aangepast te worden. In de Ruimtelijke Onderbouwing (buRO kenmerk 0342-16-T01 november 2013) wordt inzake geurhinder gesteld dat 'de locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Het bedrijf veroorzaakt zelf evenmin geurhinder'.

De locatie ligt niet in de omgeving van ander bedrijven welke geurhinder veroorzaken. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (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.

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 wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel - onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM 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 dit geval neemt het aantal woningen niet toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.2.6 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De centrale begrippen hierbij zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Basisnet

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

Voor elke basisnetroute is een risicoruimte en een zone met ruimtelijke beperkingen vastgesteld. Door het vastleggen van de risicoruimte wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen gebonden aan een maximaal risico, zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Bij ruimtelijke afwegingen voor nieuwe bestemmingen moet rekening gehouden worden met de externe veiligheidsrisico's die behoren bij een volledig gebruik van de risicoruimte. De risicoruimte fungeert daardoor enerzijds als een plafond voor de toegestane groei van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds als een gebied waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7 van het Bevt worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 meter van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

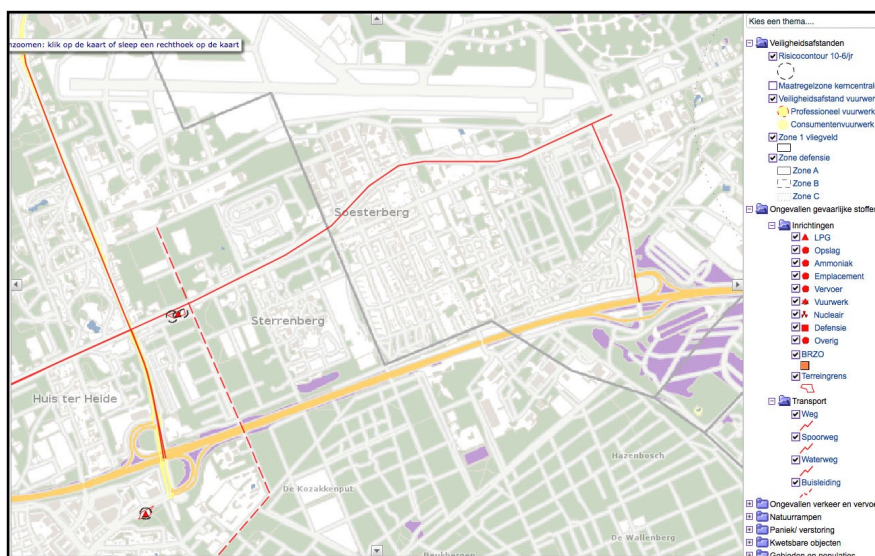
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Situatie in het plangebied

Voor het plangebied is beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

Beschrijving risicoanalyse

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Toelichting

36

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

Brandweezorg

Voor de dagelijkse brandweezorg wordt een positief advies gegeven indien de richtlijnen worden gevolgd uit de handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' van de Brandweer Nederland (versie november 2012).

Het betreft:

- Bluswatervoorzieningen. De maximale afstand van een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) tot aan de opstelplaats van een brandweervoertuig voor de toegang van een woning bedraagt 100 meter. Hiermee dient rekening te worden gehouden in het ontwerp. De minimale wateropbrengst van een brandkraan is 500 liter per minuut.
- Bereikbaarheid. Een brandweervoertuig dient de hoofdtoegang van een woning tot 40 meter te kunnen bereiken.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

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 orderingsproces 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. Voor zo ver sprake is van toepassing van uitlogende materialen dient coating worden toegepast. Het verdient aanbeveling om gebruik van uitlogende materialen te voorkomen.

Huidige situatie in het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een rioolstelsel aanwezig. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied.

Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied

Voor het project is een watertoets uitgevoerd met watertoets.nl. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hierbij zal het hemelwater van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfiltreerd binnen het plangebied. Voor zo ver sprake is van toepassing van uitlogende materialen zal coating worden toegepast. Dit is conform de richtlijnen uit het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie water

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit aan bij de ambities van het gemeentelijke waterplan en de criteria van het Waterschap Eem en Vallei: duurzaam bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

5.4 Natuur

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.4.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).



Figuur 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van EHS (Bron: Provincie Utrecht)

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet gelegen is binnen een relevante afstand tot een Natura-2000 gebied en/of gebied aangewezen als Nationaal Landschap.

Wel is het plangebied gelegen tegen de rand van gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (tegenwoordig: Natuurnetwerk Nederland). In Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg (maart 2009). De accenten van dit gebied richten zich op ecologisch in te richten corridors: de oostelijke bos- en heidecorridor en de westelijke boscorridor.

Toetsing

De zeer beperkte ingreep met het plangebied maakt dat er geen negatieve gevolgen zijn op de Ecologische Hoofdstructuur als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

5.4.2 Flora & Fauna

In verband met de bouw van de gewenste woningen binnen het plangebied is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en –beleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden en dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de natuurbescherming.

Quickscan Flora & Fauna

De eerste stap in deze toetsing is de Quickscan Flora en Fauna. Dit is een eerste, beknopt onderzoek waarbij is gekeken of er überhaupt iets aan de hand is. Dit onderzoek kan gebruikt worden bij bestemmingsplanprocedures of de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en - beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Resultaten en conclusie Quickscan Ecologie Veldmaarschalk Montgomeryweg 44 te Soesterberg (zie bijlage 4)

Flora en Faunawet

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat in de leegstaande woning potentieel geschikte paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Een afdoend onderzoek naar het voorkomen van paarverblijfplaatsen in de woning is noodzakelijk.

Tijdens de broedperiode kunnen vogels in de bomen op het terrein broeden. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode - half maart tot en met half augustus - van vogels te starten. Er kan dan wel worden doorgegaan met de werkzaamheden. De vogels zoeken namelijk zelf een andere niet gestoorde locatie op voor het nest.

Natuurbeschermingswet en ruimtelijke verordening

Een effect op de natura 2000 gebieden wordt door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht.

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op zeer korte afstand van de planlocatie. Tijdens de werkzaamheden dient zeer terughoudend te worden omgegaan met het gebruik van verlichting afkomstig van bouwlampen. Het Natuurnetwerk dient in duisternis te worden gehouden. Er mag niet op de randzones van het Natuurnetwerk worden gewerkt en er mogen geen materialen op de randzones worden opgeslagen.

‘Inventarisatie t.b.v. nieuwbouwplannen Veld. Montgomeryweg 44 te Soesterberg, datum 17-12-2015’ (zie bijlage 1)

Voor de aanwezige bomen binnen het plangebied alsmede binnen 8 meter afstand van de te bouwen woning is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige relevante boomsoorten.

Conclusie

Initiatiefnemer zal middels omgevingsvergunning kapvergunning aanvragen voor twee bomen op het perceel in verband met te bouwen garage. Overige bomen kunnen en zullen duurzaam behouden blijven.

Boom Effect Analyse inlandse eik (zie bijlage 2)

Voor de (gemeentelijke) eik langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg is een Boom Effect Analyse opgesteld. Op basis van het onderzoek zijn er de volgende te verwachten effecten:

Bij de aanleg van de inrit zijn er geen tot nauwelijks negatieve effecten voor de inlandse eik te verwachten waardoor de levensduur, dan wel het duurzaam behouden van de boom in het geding komt, mits het onderstaande in acht genomen wordt.

Voor de aanleg van de inrit zal een cunet uitgegraven moeten worden met maximale diepte tot 40cm diepte. Het cunet maken met uitsluitend volledig zoet (rivier)zand, dan wel zoet (rivier)zand in combinatie met een (schone)puin fundatie.

De uitkomende grond niet, ook niet tijdelijk, onder de boomkroon deponeren. Ook de grootte van de mobiele kraan afstemmen zodat er geen stootschade ontstaat aan de onderste kroondelen (takken) van de boom.

Voorafgaand aan de werkzaamheden de inlandse eik rondom en afdoende beschermen zodat er geen schade aan de boom en ook niet aan de overige delen van het leefgebied kan ontstaan.

Voor de aan- en afvoer van sloopmateriaal, grond, zand, bouwmaterialen en materieel, de te maken inrit benutten, dan wel de ruimte benutten welke ruim buiten de kroonprojectie ligt. Met andere woorden, behoudens de te maken inrit verder geen activiteiten toestaan onder de boomkroon. Deze ruimte fysiek beschermen door het plaatsen van een vaststaand bouwhenk. Ten behoeve van het begrip waarom dit hekwerk er staat, borden ‘Beschermd boomleefgebied’ op het hekwerk plaatsen.

Ook tijdens de aansluitingen van de nutsvoorzieningen en tijdens de tuininrichting, dit boomleefgebied beschermen. Hierbij grondbewerking uitsluitend uitvoeren in bovenste grondlaag tot een diepte van 10cm.

Conclusie

De levensduur van de inlandse eik, hoeft niet in het geding door de aanleg van de geplande inrit, mits de genoemde boombeschermende voorzieningen en maatregelen genomen worden.

Daarnaast is zowel de kwaliteit als de conditie van de boom matig. Hierdoor is de normaal te verwachten eindleeftijd van > 120 jaar niet haalbaar.

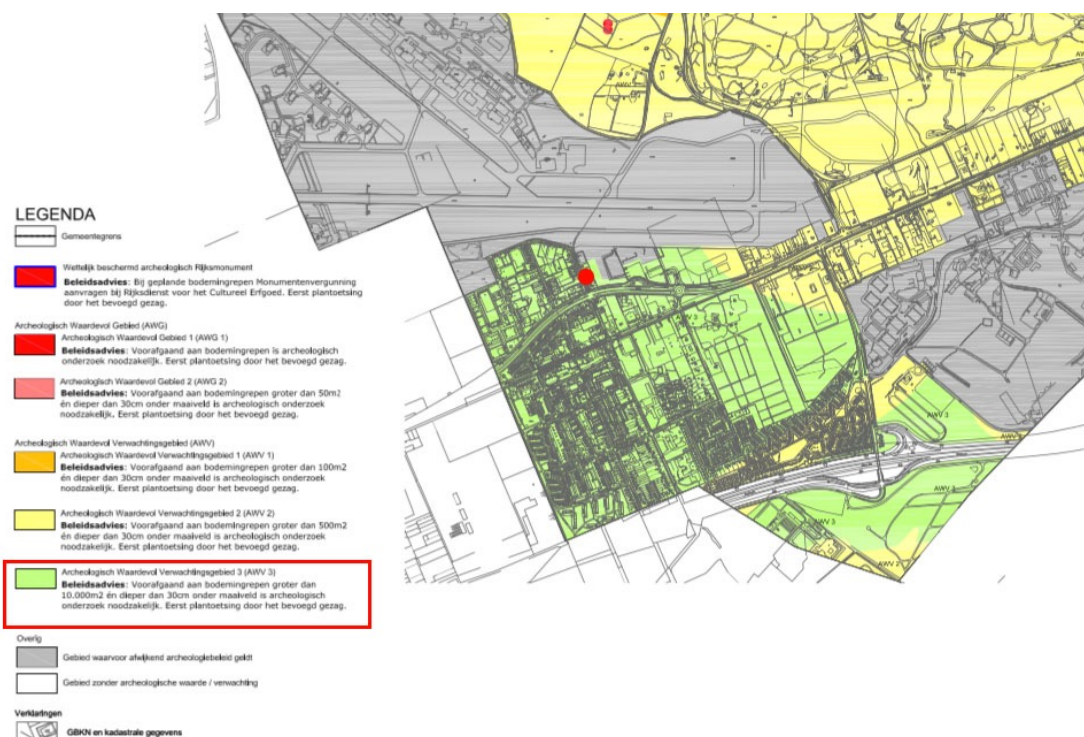
Samenvattende conclusie

Voor het plangebied: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect natuur voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In 2010 is de Archeologische beleidsadvieskaart met voorschriften ten behoeve van de archeologische monumentenzorg voor Soest opgeleverd door archeologisch adviesbureau RAAP bv (De Boer e.a. 2010). De Archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld met een archeologisch bureauonderzoek als onderbouwing. Voor het hele grondgebied is op hoofdlijnen gemotiveerd wat de te verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden zijn. Op basis hiervan kunnen veilig de oppervlaktegrenzen worden aangehouden, waarbij er een balans is tussen enerzijds de lasten voor de burger en anderzijds de financiële risico's voor de gemeente.



Figuur 5.3: Archeologische verwachtingskaart plangebied (Bron: Gemeente Soest)

In de Beleidsnota Archeologie is een herziene versie van de Beleidsadvieskaart gepresenteerd. De gebieden met archeologische verwachtingswaarden wijken op enkele punten af van de versie aangeleverd door RAAP bv. In de Beleidsnota zijn de afwijkingen beargumenteerd. Op de Archeologische beleidsadvieskaart Soest zijn in totaal 8 verschillende archeologische zones

(categorieën) aangegeven, vertaald naar kleurvlakken. De diverse waarden- en verwachtingszones krijgen ieder een eigen beleidsregime voor bodemingrepen in m2. Het bewuste plangebied valt onder categorie 6: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3). In deze gebieden geldt een onderzoek plicht bij ingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart is hieronder weergegeven.

Gebleken is dat de ingreep beneden de 10.000 m² blijft. Derhalve kan worden afgezien van nader archeologisch onderzoek. De ligging van het plangebied in categorie 6: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3) is vertaald in de regels en op de verbeelding door het opnemen van de voorgeschreven dubbelbestemming "Waarde - Archeologie lage verwachting".

5.6 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een 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.

Dit bestemmingsplan is er op gericht om de vervangende nieuwbouw van twee woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf en de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding (plankaart), die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Tuin (Artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. In de voortuin van een woning zijn ook geen vergunningvrije gebouwen toegestaan.

Wel toegestaan is een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur.

Gronden met de bestemming 'Tuin' maken in de regel wel deel uit van het bouwperceel bij de woning en moet dus ook worden meegeteld bij de omvang van het bouwperceel. Ook in de tuin is immers, zij het zeer beperkt, bij de woning behorende bebouwing toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak is via een aanduiding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m². De maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd in een bouwschema.

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels beschreven is, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis.

Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven hun zienswijze over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een ontheffing. Voor afwijking dient te worden voldaan aan de bij die afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aan en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook aan deze een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Waarde – Archeologie lage verwachting (Artikel 5)

Het plangebied heeft een lage archeologische (verwachtings)waarde. Op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest dient een dubbelbestemming opgenomen te worden voor de gronden met een bepaalde archeologische waarde. De voor "Waarde – Archeologie lage verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden biedt bescherming ten aanzien van deze archeologische waarden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt ingegaan op de bestaande en afwijkende maatvoering en situering. Tevens wordt ingegaan op de maximum goothoogte en onderkeldering.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene aanduidingsregels

Conform het moederplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' overeenkomstig overgenomen.

Algemene afwijkingsbevoegdheden

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 bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover 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.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen waarborgen dat een bestaand bouwwerk 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.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op 1 gekleurde verbeelding, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Soest zal met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin een planschade-overeenkomst wordt opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Het plan wordt door een particulier ontwikkeld. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak en overleg

8.1.1 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.1.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. De vooroverlegpartners hebben geen aanleiding gezien om een vooroverlegreactie in te dienen.

8.2 Draagvlakmeting omwonenden

Door de initiatiefnemer heeft vanaf het begin van de planvorming (al in het stadium van het vooroverleg met de Gemeente Soest over de gewenste ontwikkelingen) de belanghebbende omwonenden geïnformeerd over de gewenste planvorming. Van alle direct belanghebbende omwonenden heeft de initiatiefnemer handtekeningen ontvangen, waarmee zij akkoord gaan met de gepresenteerde plannen. Figuur 8.1 toont het overzicht van de belanghebbende burens. De handtekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.



overzicht handtekeningen burens iz
Voorlopig Ontwerp nieuwbouw nr 44

huisnummer	= akkoord middels handtekenening
huisnummer	= akkoord want indiener van plan
huisnummer	= plangebied

Figuur 8.1: Overzicht van de belanghebbende burens en ontvangen handtekeningen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Boominventarisatie

Bijlage 2: BoomEffectAnalyse

Bijlage 3: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 5: Draagvlakmeting directe omwonenden



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl