

**Toelichting
Wijzigingsplan
Amersfoortsestraat 9**

NL.IMRO.0342.WPSTB0004-0301

20 februari 2018

Toelichting Wijzigingsplan Amersfoortsestraat 9

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.336
Datum : 20 februari 2018
Versie : 6
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
2 BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Inleiding.....	10
2.2 Ontstaansgeschiedenis	10
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur.....	11
3 BELEIDSKADERS	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.3 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)	16
4 PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Toekomstige situatie	17
5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	21
5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	21
5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	21
6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	24
6.1 Inleiding.....	24
6.2 Bodem	24
6.3 Milieuzonering	25
6.4 Geluid	28
6.5 Luchtkwaliteit.....	30
6.6 Externe veiligheid	32
6.7 Water	34
6.8 Ecologie	38
6.9 Archeologie.....	40
6.10 Duurzaamheid.....	42
7 JURIDISCHE TOELICHTING	44
8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
9.1 Draagvlaktoets.....	46
9.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro.....	46
9.3 Verdere procedure	46

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, 'Wijzigingsplan Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï N237 en omliggende bedrijven', 25 juli 2017;
2. EcoTierra, 'Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 24 maart 2017.
3. EcoTierra, 'Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming', 12 september 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan vormt een particulier initiatief voor de sloop van de bestaande woning op het perceel Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg en hiervoor in de plaats twee halfvrijstaande woningen te bouwen.

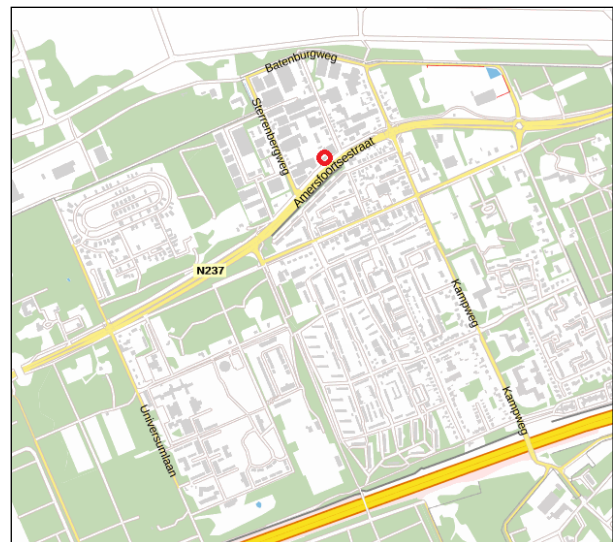
Op grond van het geldende bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' kan deze herontwikkeling niet zonder meer plaatsvinden. In dit plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van de 2 halfvrijstaande woningen onder diverse voorwaarden mogelijk te maken. Met dit wijzigingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

De planlocatie aan de Amersfoortsestraat 9 ligt in het noordwesten van de kern Soesterberg en is ca. 1.780 m² groot. Het perceel maakt onderdeel uit van het woon-werkgebied Soesterberg-Noord, waarin woningen en verschillende bedrijven geclusterd zijn.

De planlocatie is niet direct aan de Amersfoortsestraat gelegen, maar aan een parallelweg daarvan. De hoofdweg is in medio 2016 verdiepte om de barrièrewerking van deze weg te verminderen en Soesterberg-Noord te kunnen verbinden met de rest van Soesterberg.

Het betreffende perceel grenst in het noorden, westen en oosten aan bedrijfsgronden waar verschillende type bedrijven gevestigd zijn. Ook ligt op ruim 500 meter van de planlocatie de voormalige vliegbasis Soesterberg. Naast verschillende bedrijven zijn er ook verschillende woningen te vinden in de nabije omgeving. De parallelweg van de Amersfoortsestraat zorgt voor de begrenzing van het plangebied in het zuiden. In bijgaande figuren is de ligging van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 1: Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2: Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

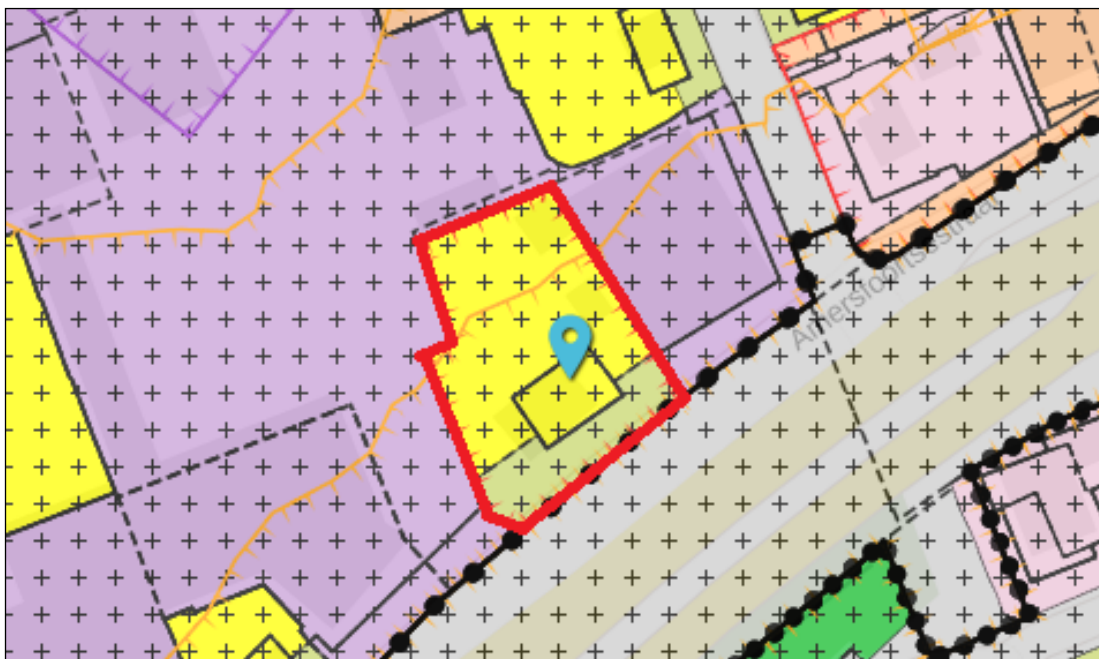
Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord', hierna ook wel moederplan genoemd. Dit plan is op 30 november 2017 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. Het betreft een hernieuwde vaststelling naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State op 28 juni 2017. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding voor het plangebied.

In het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' heeft het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming 'Tuin' met daarbij de bestemming 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 10 en 11 van de bijbehorende regels.

Op dit deel van het terrein is binnen het aangeduide bouwvlak een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op het achtererf van het terrein, het noordelijk deel van het plangebied, zijn de gronden eveneens bestemd voor wonen als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels.

Verder hebben de gronden in het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' gekregen. Ingevolge deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders van Soest bevoegd om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van 2 halfvrijstaande woningen.

Ook zijn de gronden aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg n237' en 'geluidzone – weg cumulatie'. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend, de woningen voorzien worden van minimaal één geluidsluwe gevel, of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ook zijn de gronden aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op een bedrijventerrein'. Deze functieaanduiding maakt het mogelijk om te kunnen wonen op een bedrijventerrein.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarde. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 10.000 m² voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 6.9 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan wordt gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de randvoorwaarden uit het moederplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord'.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op verschillende omgevings- en milieuaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Ten slotte komt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit plan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Deze is wordt daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, verkeersstructuur en groenstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Soesterberg algemeen

Soesterberg is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Dit landschap werd tot in de 16e eeuw door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden gekenmerkt. Ten tijden van de Gouden Eeuw werden door welgestelden uit de stad landgoederen en buitenplaatsen aangelegd. Na 1850 werd de bebossing op grote schaal doorgezet, wat leidde tot het vestigen van diverse instellingen in de bosgebieden. Kenmerkend zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken.

Soesterberg is ontstaan rond de kruising van de Veldmaarschalk Montgomeryweg met de Amersfoortsestraat. In de loop der jaren is de ruimtelijke opbouw van Soesterberg sterk veranderd. Soesterberg ligt nu ingeklemd tussen de voormalige vliegbasis en de rijksweg A28. Tot de verdiepingen van de N237 in medio 2016 was het gebied hiertussen doorsneden door de Amersfoortsestraat. De slinger van de Amersfoortsestraat vormde binnen het orthogonale verkavelingspatroon een vreemd element die de noordrand van Soesterberg afsneedt van de rest.

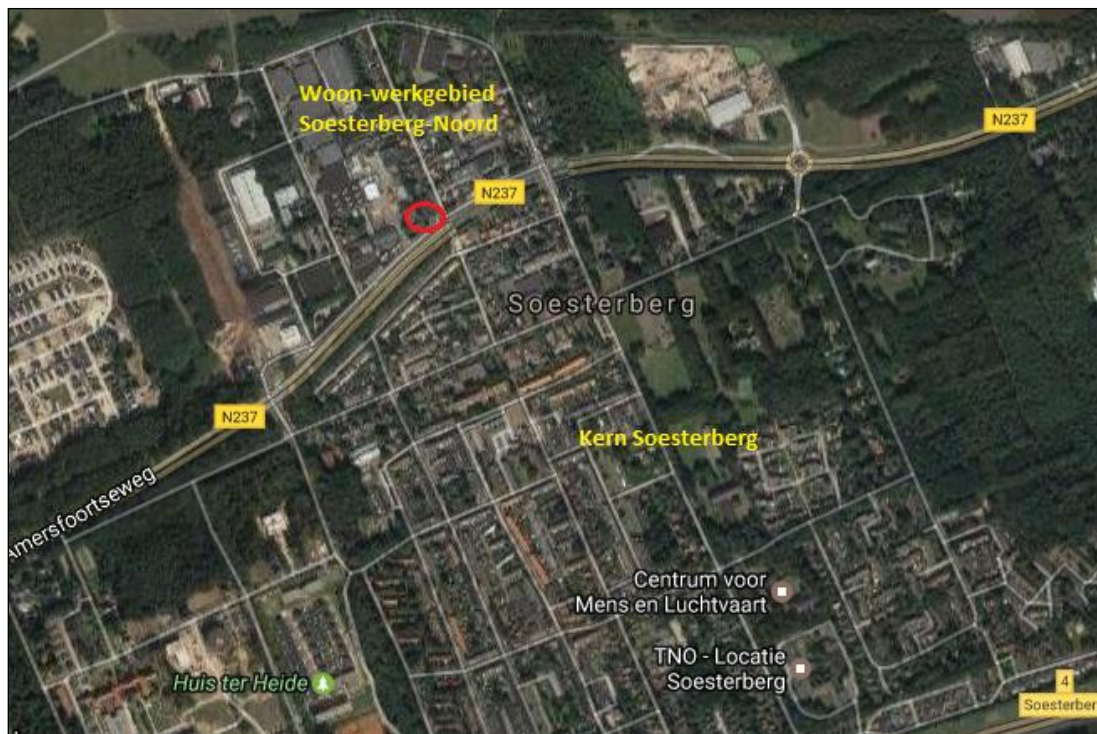
Met name door de komst van de militaire basis in de 20ste eeuw is Soesterberg flink gegroeid. Het landschap wordt gekenmerkt door bos, voornamelijk naaldbos of gecombineerd naald- en loofbos. Door het gebied lopen diverse oude stijlvolle lane, waarvan de Amersfoortsestraat hiervan een voorbeeld is. Aan weerszijden van de Amersfoortsestraat ligt grotendeels een langgerekte blokverkavelde strook. De rechthoekige percelen zijn nog goed op de kaart te zien. Ter plaatse van Soesterberg zijn deze percelen niet zichtbaar doordat hier de weg is verlegd. Wel is de maatvoering terug te vinden in de verkaveling. Door de omlegging van de Amersfoortseweg in de jaren '70 is het oorspronkelijke laankarakter van deze weg hier niet zichtbaar.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de parallelweg van de Amersfoortsestraat. Deze weg loopt van Amersfoort naar de Bilt, Utrecht en Zeist. Wel verandert de naam van Amersfoortsestraat naar Utrechtseweg (richting Amersfoort) en Amersfoortseweg (richting De Bilt / Utrecht / Zeist).

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals reeds genoemd is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van de kern Soesterberg.



Figuur 4: Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

De Amersfoortsestraat zorgt voor een scheiding tussen het woon-werkgebied Soesterberg-Noord en de rest van Soesterberg. Medio 2016 is de barrièrewerking van deze weg verminderd door de weg deels verdiept aan te leggen en op het maaiveld Soesterberg-Noord en -Zuid weer met elkaar te verbinden. De bereikbaarheid en toegankelijk is hierdoor aanzienlijk verbeterd.

2.3.1 Functionele structuur

De locatie maakt deel uit van het woon-werkgebied aan de noordzijde van de Amersfoortsestraat. In dit woon-werkgebied zijn de bedrijven gemengd met burgerwoningen, bedrijfswoningen en gemengde functies. De bebouwing bevindt zich afwisselend op kleine en grote percelen. Aangrenzend aan het plangebied zijn drie bedrijven gevestigd, namelijk Gbr. Tammer Zand en Grindhandel, Grasmachinewinkel Kraakman Perfors b.v. en Suzuki motorendealer MVM motoren. In de onderstaande figuur is een overzicht te zien van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.

Andere bedrijven gelegen op het bedrijventerrein in de nabijheid van het plangebied zijn onder andere Flevo Bouwstoffen, Duchell B.V., Meerding Metaal, Elma Vortex en Sita papier en kunststof Recycling.



Figuur 5: Ligging naastgelegen bedrijven Gbr. Tammer Zand en Grindhandel (blauw), Kraakman Perfors B.V. (geel) en MVM motoren (groen) ten opzichte van het plangebied (rood)

2.3.2 Bebouwingsstructuur

Langs de Amersfoortseweg zijn de bedrijfsgebouwen in de meeste gevallen 1 of 2 bouwlagen. Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoningen langs deze zijde van de weg, vaak 1 bouwlaag met kap maar hier en daar ook 2 bouwlagen met een kap.

Op het perceel aan de Amersfoortsestraat 9 is één woning aanwezig met twee bijgebouwen. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De bijgebouwen zijn achter de woning gesitueerd.



Figuur 6: Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: PDOKviewer)



Figuur 7: Vooraanzicht woning Amersfoortsestraat 9

2.3.3 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt vanaf de parallelweg van de Amersfoortseweg ontsloten. Verderop, bij het kruispunt Amersfoortsestraat / Rademakerstraat, is er de mogelijkheid om de N237/Amersfoortsestraat op te rijden. De N237/Amersfoortseweg dient als gebiedsontsluitingsweg.

Voor de parallelweg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur terwijl het snelheidsregime voor de hoofdweg 80 km/uur bedraagt. Aan de oostkant ontsluit de Amersfoortsestraat aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg, die richting het centrum van Soesterberg gaat.

2.3.4 Groenstructuur

Langs dit gedeelte van de Amersfoortsestraat is met name de zuidzijde voorzien van een groene rand met een wal, hoog opgaande beplanting en ondergroei. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal groenstructuren, namelijk een drietal lanen. De lanen die aangewezen zijn als onderdeel van de groenstructuur van Soesterberg zijn de Sterrenberglaan, de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan dat uitsluitend de bouw van 2 nieuwe woningen op het perceel Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg planologisch – juridisch mogelijk maakt.

Omdat het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan, het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord', wordt een uitgebreide beleidsmatige afweging niet nodig geacht. Deze heeft reeds plaatsgevonden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan. Het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is in het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' uitgebreid beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Uitzondering hierop vormt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als onderdeel van het rijksbeleid (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) en de gemeentelijke nota 'Parkeernormen auto en fiets'. Met betrekking tot laatstgenoemde is een paraplubestemmingsplan 'Retail en parkeernormen auto en fiets 2017' opgesteld die op 28 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 30 november 2017 is dit paraplubestemmingsplan onherroepelijk geworden.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Behoefte

De beoogde ontwikkelingen hebben betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen, ter vervanging van een bestaande woning. Het betreft dus een kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) één extra woning aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest wordt toegevoegd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt op grond van een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201402621/1/R2, d.d. 5 november 2014) niet aangemerkt als een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening waarvoor de behoefte in beeld gebracht hoeft te worden.

In de gemeentelijke Woonvisie 2007-2015 is daarentegen wel de algemene woningbehoefte in de gemeente Soest aangetoond en beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Bestaand stedelijk gebied

Het project heeft betrekking op een locatie in bestaand stedelijk gebied die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.3 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

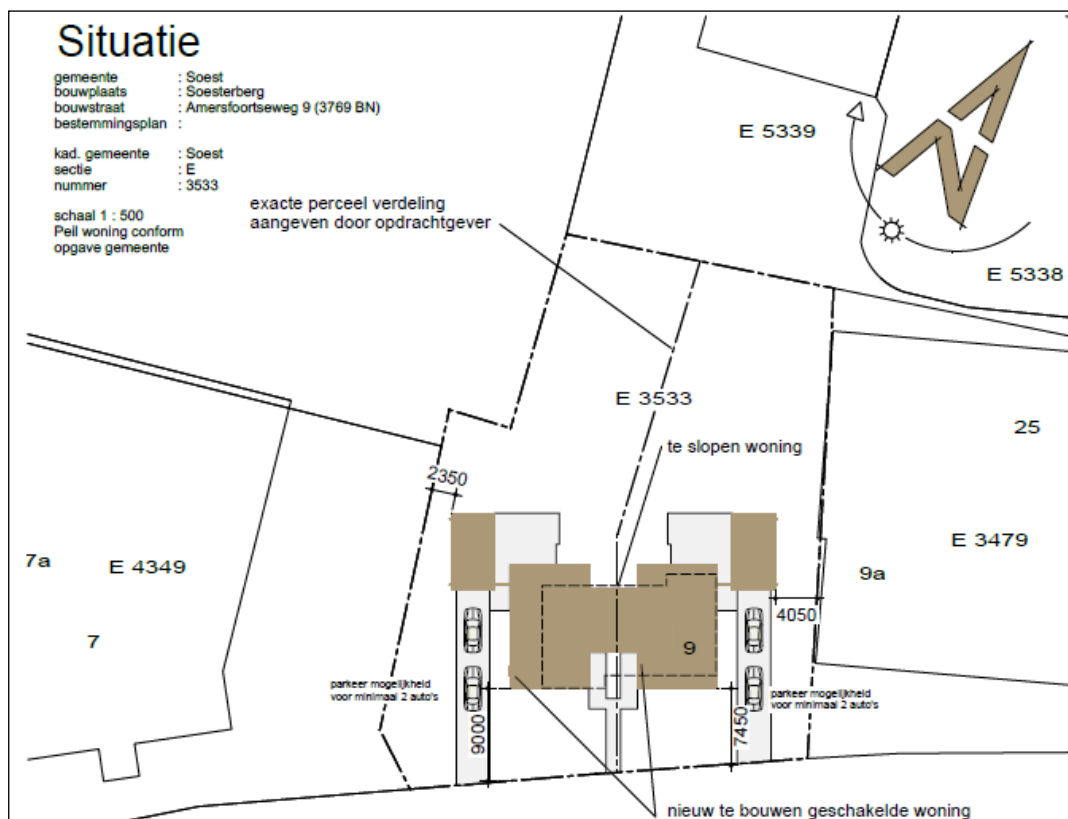
Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (3e herziening), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad deze derde herziene versie vastgesteld.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. In paragraaf 4.2.2 is in beeld gebracht hoe hieraan bij het bouwplan invulling wordt gegeven.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het gebied door architectenbureau 'Selekt Huis Ontwikkeling B.V.' uit Amersfoort een schetsplan is opgesteld dat de basis vormt voor dit wijzigingsplan. Het schetsplan is in dit stadium nog indicatief maar voldoende richting gevend voor het wijzigingsplan.



Figuur 8: Beoogde situatie van het perceel Amersfoortsestraat 9 (bron: SelektHuis Ontwikkeling)

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Bebouwing

Het is de bedoeling dat de bestaande gebouwen, de woning met daarachter de bedrijfsgebouwen, worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht. Het betreft in dit kader een twee-onder-één-kap, die zal worden gebouwd op de huidige locatie van het hoofdgebouw.

De voorgevels van de twee woningen zullen op ca. 8 meter van de weg (parallelweg Amersfoortsestraat) gepositioneerd worden, op nagenoeg dezelfde afstand als de voorgevel van de huidige woning. Daarbij zullen de nieuwe woningen op minimaal 9,4 meter uit de oostelijke perceelsgrens worden gebouwd en minimaal 9 meter uit de westelijke perceelsgrens. Het bouwvlak uit bijgaande inrichtingsschets is daarop afgestemd en vervolgens ook vastgelegd

op de verbeelding van het bestemmingsplan. Eventuele erfbouw dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. Zoals uit de bijgaande inrichtingsschets blijkt, is de bestemming 'Wonen' daarop afgestemd.

De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is op respectievelijk 4 en 8 meter gesteld. Binnen die mogelijkheden kunnen woningen in één bouwlaag met een ruime kap worden gebouwd. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogtes en typologieën van de woningen in de directe omgeving.



Figuur 9: Sfeerimpressies van de beoogde ontwikkeling (bron. SelektHuis Amersfoort)

4.2.2 Verkeer en parkeren

De beide woningen worden middels een eigen oprit rechtstreeks ontsloten op de parallelweg van de Amersfoortsestraat. In bijgaande inrichtingsschets is dit in beeld gebracht. De verkeersaantrekkende werking die uitgaat van de twee nieuw te bouwen woningen is dermate gering, dat deze niet tot nauwelijks merkbaar zal zijn. De weinige verkeersbewegingen die de woningen genereren zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Het gaat immers om het toevoegen van één woning.

Voor de 2 nieuw te bouwen woningen zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening). Voor woningen van 121 m² GO of groter geldt een parkeernorm van 1,8 autoparkeerplaats per woning en 6 fietsparkeerplaatsen per woning. Het beoogde bouwplan voorziet in woningen met een ruime garage/berging en een lange oprit van meer dan 12 meter en een ruime voor- en zijtuin.

Bij een lange oprit (meer dan 12 meter) met een garage is er op eigen terrein plaats voor 3 auto's. Maar omdat deze parkeerplaatsen op eigen terrein vaak maar ten dele worden gebruikt (en er alsnog in de openbare ruimte wordt geparkeerd), mogen deze volgens de parkeernota ook maar ten dele worden meegerekend. Bij een lange oprit met garage tellen deze 3 mogelijke plaatsen derhalve als 1,3 parkeerplek. Om aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning te kunnen voldoen zou er volgens het geldende beleid derhalve nog 0,5 autoparkeerplaats per woning extra op eigen terrein moeten worden voorzien. Daarnaast voorziet het bouwplan in één extra oprit waarvoor een bestaande parkeerplaats langs de openbare ruimte moet wijken. Ook die moet volgens het geldende parkeerbeleid worden gecompenseerd.

Het onderhavige bouwplan voorziet in ruime voor- en zijtuinen en een ruime garage/berging op het achterterrein die voldoende mogelijkheden bieden voor het fietsparkeren en ook om autoparkeerplaatsen naast elkaar te realiseren (in plaats van alleen achter elkaar). In de regels van het wijzigingsplan is met een kwalitatieve verplichting geborgd dat zowel het auto- als fietsparkeren op eigen terrein wordt opgelost.

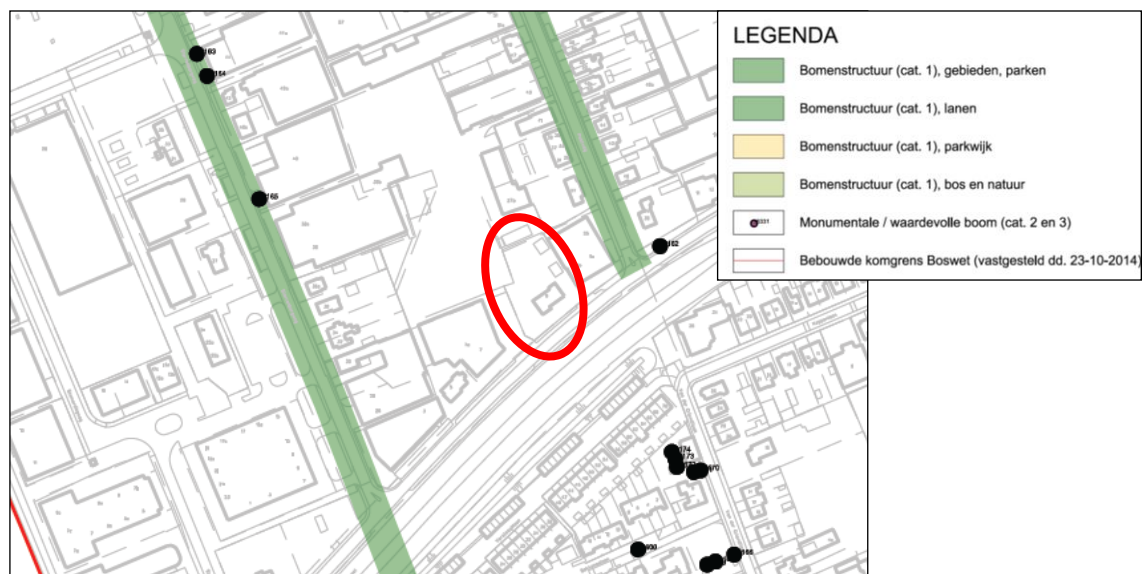
4.2.3 Groenstructuur

Zoals uit de beschrijving van hoofdstuk 2 blijkt, ligt de planlocatie nabij een aantal groenstructuren en zijn er binnen het plangebied ook een aantal grote coniferen/bomen aanwezig.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur dient de beoogde nieuwbouw getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012). De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart / bomenkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden



Figuur 10: Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Bomenkaart, 25 november 2014)

randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

Zoals uit figuur 10 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een van de voornoemde gebieden of locaties.

Omdat het plangebied groter is dan 175 m² geldt er wel het vergunningplicht voor het kappen van bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld (categorie 5). Dergelijke bomen komen in het plangebied echter niet voor.

5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord', ook wel het moederplan genoemd, aan de orde.

5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 20.10 van het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' met de aanduidingen [vrij] (vrijstaand) en 'tuin' en 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' met de aanduiding [tae] (twee-aaneen) en 'Tuin' waar maximaal 2 grondgebonden halfvrijstaande woningen worden toegestaan en waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:

- a. het bepaalde in de artikelen behorende bij de bestemmingen 'Wonen' van toepassing is met dien verstande dat;*
- b. maximaal 2 grondgebonden woningen, uitgevoerd als bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter;*
- c. de afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen op de hoeken tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 9 meter te bedragen;*
- d. de breedte van de hoofdgebouwen mag maximaal 20 meter bedragen;*
- e. de diepte van de hoofdgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen;*
- f. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;*
- g. aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan;*
- h. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;*
- i. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;*
- j. alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;*
- k. er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan;*
- l. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn.*

5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 5.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Ad. a

De beoogde ontwikkelingen vallen binnen de regelgeving van de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op bedrijventerrein'. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde a voldaan.

Op de verbeelding van het wijzigingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op bedrijventerrein' opnieuw opgenomen. Dit omdat het solitaire Woningen betreft die blijvend zijn gelegen op het bedrijventerrein, op korte afstand van de bedrijven dan wel de ontsluiting van de bedrijven op de openbare weg. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden op dit moment voor deze woningen 5 dB(A) ruimere geluidgrenswaarden (55 dB(A) etmaalwaarde), vanwege de ligging op een bedrijventerrein. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met de bestemming wonen de geluidruimte van de bedrijven op deze woningen te beperken. Dit wordt geborgd door de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen bedrijventerrein' die is opgenomen.

Ad. b

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 grondgebonden halfvrijstaande woningen, ter vervanging van de bestaande woning. Op de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan is dit vertaald middels een bouwvlak met daarbij de aanduiding 'twee-aaneen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', van 4 respectievelijk 8 meter. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde b voldaan.

Ad. c, d, e

In paragraaf 4.1 van deze plantoelichting is een figuur (inrichtingsschets) opgenomen waarin de benoemde afstanden zijn weergegeven. Het bouwvlak voor de twee-aanéén gebouwde woningen is hierop afgestemd. Het op de verbeelding aangewezen bouwvlak heeft een maatvoering van 20 meter bij 12 meter, en is op tenminste 9 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd.

Daarmee wordt aan wijzigingsvoorwaarde c, d, e voldaan.

Ad. f

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Soest is een overeenkomst gesloten inzake het kostenverhaal. In hoofdstuk 8 van deze plantoelichting wordt hiervan ook melding gemaakt.

Hiermee wordt aan wijzigingsvoorwaarde f voldaan.

Ad. g en h

In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het aspect 'verkeer en parkeren', waarna wordt verwezen. Het plan voldoet aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (3e herziening, 28 september 2017).

Aan wijzigingsvoorwaarde g en h wordt voldaan.

Ad. i

In hoofdstuk 6 van deze toelichting zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten, bodem en archeologische waarden. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het onderhavige wijzigingsplan.

Dit betekent dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde i voldaan.

Ad. j

Alle wettelijk verplichte onderzoeken in het kader van het wijzigingsplan zijn gedaan. In hoofdstuk 6 van deze toelichting zijn de resultaten opgenomen van deze onderzoeken. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het wijzigingsplan. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde j voldaan.

Ad. k

Voorafgaand aan voorliggend wijzigingsplan is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld door Selekt Huis (december 2016) dat aan alle wijzigingsvoorwaarden voldoet. Dit ontwerp vormt de basis voor het onderhavige wijzigingsplan.

Aan wijzigingsvoorwaarde k is voldaan.

Ad. l

In de toelichting van het voorliggende wijzigingsplan 'Amersfoortsestraat 9, Soesterberg' is aangetoond dat er wordt voldaan aan alle voorwaarden voor wijziging.

Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde l voldaan.

6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuaspecten besproken die relevant zijn voor het wijzigingsplan. De eisen ten aanzien van deze milieuaspecten vloeien voort uit wetgeving van Europa en het rijk. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

Omdat er in het wijzigingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt moet ten aanzien van de milieuaspecten onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkelingen aanwezig zijn. In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van het verrichte onderzoek.

6.2 Bodem

6.2.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

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

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.

6.2.2 Situatie in het plangebied

Het onderhavige perceel Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg is reeds lange tijd in gebruik als (bedrijfs)woning. Die woonfunctie wijzigt niet. Het plan voorziet enkel in de sloop van één woning en de bouw van twee woningen op dezelfde locatie. Gelet op deze voorgeschiedenis is er geen enkele aanleiding om hier een geval van ernstige bodemverontreiniging te veronderstellen waarvan de sanering noodzakelijk is en die in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

Voor de realisatie van de woning zal de coördinatieregeling worden toegepast. Het bodemonderzoek wordt om die reden uitgevoerd voor de aanvang van de formele coördinatieprocedure.

6.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Beleid en regelgeving

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. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Rustige woonwijk

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

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 tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot 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 1: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

6.3.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande vrijstaande woning wordt omgezet in twee aaneen gebouwde woningen.

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven maakt het plangebied deel uit van een woon-werkgebied aan de noordzijde van de Amersfoortsestraat. In dit woon-werkgebied zijn de bedrijven gemengd met burgerwoningen, bedrijfswoningen en gemengde functies. Bovendien ligt de

planlocatie aan een drukke weg. Daarmee is het gebied niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

Invloed omgeving op het plangebied

Aangrenzend aan het plangebied zijn drie bedrijven gevestigd, namelijk:

- Gbr. Tammer Zand en Grindhandel, Grasmachinewinkel.
- Kraakman Perfors b.v.
- Suzuki motorendealer MVM motoren.

In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 5 van deze plantoelichting.

Om te beoordelen of de bestaande aangrenzende bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd worden, alsmede na te gaan of bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is door adviesbureau Alcedo bv een (geluids)onderzoek uitgevoerd¹. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het integrale rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten (akoestisch)onderzoek

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met een verbrede reikwijdte voor Soesterberg-Noord' hebben de omliggende bedrijven op het bedrijventerrein de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' gecombineerd met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Uitzondering hierop vormt het bedrijf 'Gbr. Tammer Zand en Grindhandel, Grasmachinewinkel' die met categorie 3.2 is aangeduid.

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering dient in gemengd gebied voor categorie 2 bedrijven een afstand tot milieugevoelige functies van 10 meter en voor categorie 3.2 bedrijven 50 meter in acht te worden genomen vanwege het aspect geluid.

Kraakman Perfors BV (categorie 2)

De nieuwe woningen bevinden zich op meer dan 10 meter (namelijk op circa 30 meter) van het bedrijf en vallen daarmee buiten de richtafstand van de inrichting voor de 50 dB(A) contour.

MVM Motoren (categorie 2)

De nieuwe woningen bevinden zich op 10 meter van het bedrijf en vallen daarmee buiten de richtafstand van de inrichting voor de 50 dB(A) contour. Met bovenstaand genoemde richtafstand kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen geen akoestische belemmering voor het bedrijf opleveren. Een aanvullend akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Verder kan gesteld worden dat de afstand van de maatgevende rechterzijgevel van de nieuwe woning tot het bedrijf niet wijzigt ten opzichte van de vigerend aanwezige bestaande burgerwoning. Het betreffende bedrijf wordt door de beoogde planontwikkeling (een extra woning) niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

¹ Alcedo bv, 'Wijzigingsplan Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï N237 en omliggende bedrijven', 25 juli 2017

Gbr. Tammer Zand en Grindhandel, Grasmachinewinkel (categorie 3.2)

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering dient voor categorie 3.2 bedrijven een afstand tot milieugevoelige functies van 50 meter in acht te worden genomen vanwege het aspect geluid.

Uit de situatie ter plaatse blijkt dat de meest significante geluidsbronnen van de inrichting op meer dan 50 meter van het woonvlak is gelegen. Het rijden en parkeren van voertuigen gebeurt wel binnen de richtafstand. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de optredende geluidsniveaus ten gevolge van voertuigen (personenauto's en vrachtwagens) over de oprit naar de zand- en grindhandel in een rekenmodel zijn gezet. Daarbij is de geluidsbelasting van de huidige situatie alsook in de nieuwe situatie (planontwikkeling met 2 woningen) berekend. Uit deze indicatieve verschilberekening blijkt dat de geluidsbelasting op de zijgevel van de nieuwe woning maximaal 0,5 dB toeneemt. Ter plaatse van de achtergevel neemt het geluidsniveau (tussen de 0,6 tot 4,6 dB) af ten opzichte van de situatie met de bestaande woning.

Een toename tot circa 1 dB is voor het menselijk oor niet waarneembaar. Gesteld kan worden dat ten opzichte van de bestaande situatie het woon- en leefklimaat ter plaatse van de zijgevel niet wezenlijk wijzigt. Ter hoogte van de achtergevel wordt het woon- en leefklimaat beter.

Op basis van het verkeersonderzoek (zie paragraaf 6.4) dienen de nieuwe woningen een geluidswering van minimaal 23 dB te krijgen. De hogere geluidsisolatie van de woning geeft een verbetering van het akoestisch binnenklimaat ten opzichte van een standaard woning.

Geconcludeerd wordt dat de woonbestemmingen akoestisch inpasbaar zijn. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat bij en in de woningen. Bovendien wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen geen akoestische belemmering voor het bedrijf opleveren.

Invloed plangebied op omgeving

De bestemmingswijziging naar twee wooneenheden heeft geen negatieve invloed op de omgeving. Woningen hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

6.3.3 Conclusie

Dit onderdeel staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

6.4 Geluid

6.4.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen aanwezig.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de 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 voorkeurgrenswaarde 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.

6.4.2 Situatie in het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, namelijk twee woningen, in de geluidzone van de Amersfoortsestraat (N237). Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met een verbrede reikwijdte voor Soesterberg-Noord' blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een akoestisch aandachtsgebied. De gronden aan de Amersfoortsestraat 9 zijn namelijk aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg N237' en 'geluidzone – weg cumulatie'. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij:

- uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden;
- voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend;
- of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd.²

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het integrale rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij beide woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal L_{den} 53 dB, inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. De maximaal toelaatbare waarde van 58 dB uit het geluidsbeleid van de gemeente Soest wordt niet overschreden.

Het is niet mogelijk om maatregelen aan de weg (bronmaatregelen) te treffen en plaatsen van een geluidsscherm of wal (overdrachtsmaatregelen) zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde van 53 dB(A) (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) voor beide woningen vast te stellen.

De betrokken woning(en) hebben aan de achtergevel een geluidsbelasting lager dan 48 L_{den} . Hiermee wordt aan de voorwaarde voor een geluidsluwe gevel voldaan. Aan deze achtergevel is ten minste één te openen geveldeel in de geluidsluwe gevel aanwezig.

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. De benodigde karakteristieke geluidswering van de gevel dient conform het Bouwbesluit minimaal 23 dB(A) te bedragen.

6.4.3 Conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal een hogere grenswaarde aangevraagd worden. Met deze hogere waarde en de benodigde karakteristieke geluidswering van de gevel conform het Bouwbesluit zijn er gezien vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Beleid en regelgeving

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 PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

² Alcedo bv, 'Wijzigingsplan Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai N237 en omliggende bedrijven', 25 juli 2017

- 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 is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -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.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

6.5.2 Situatie in het plangebied

De bouw van twee woningen in het plangebied draagt ten aanzien van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Voor wat betreft de bijdrage van het bouwplan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner.

Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige (2016) achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 12 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

6.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect luchtkwaliteit.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Het wettelijk kader voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

6.6.2 Situatie in het plangebied

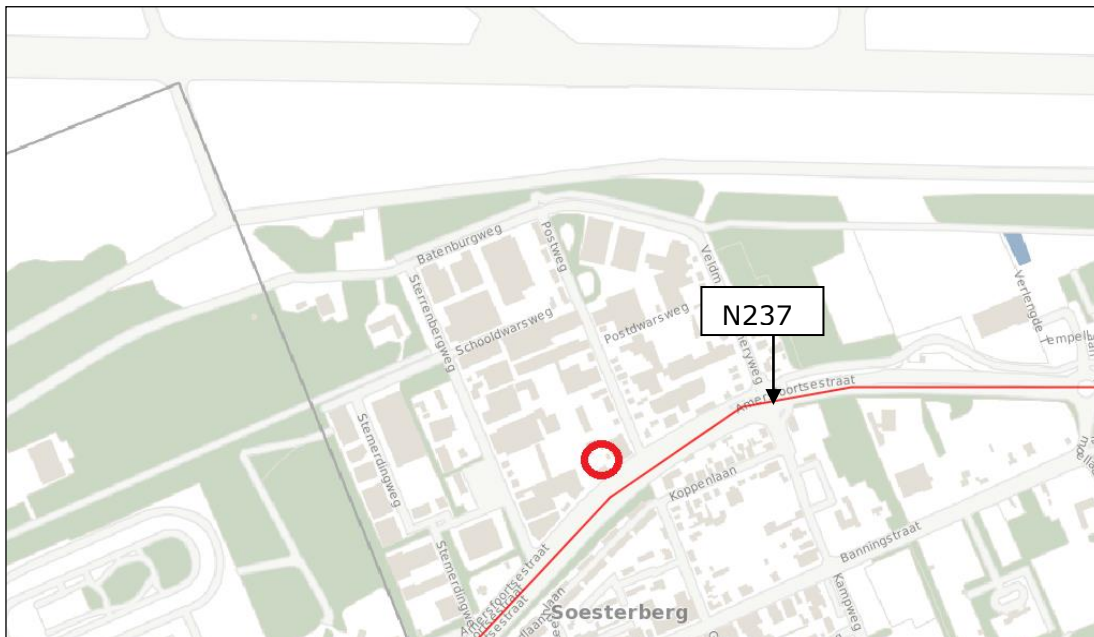
Met behulp van de provinciale risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. In figuur 11 hiervan een uitsnede opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (bron: risicokaart)

Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied voor het GR (200 meter) van de Amersfoortsestraat. In het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' beschrijft de gemeente Soest in haar toelichting in de paragraaf Externe veiligheid het groepsrisico voor het plangebied van het bestemmingsplan. Hierin wordt beschreven dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met de toevoeging van één extra woning zal het groepsrisico niet tot nauwelijks hoger worden. Omdat het groepsrisico niet hoger zal zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan er worden volstaan met een verantwoording van het groepsrisico als bedoeld in artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Er moet hierbij ingegaan worden op de volgende twee punten:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp vol doet.

Ad a.: De dichtstbijzijnde hulppost van de brandweer bevindt zich op circa 150 meter vanaf het plangebied, aan de Koppenlaan 9. Op ca. 275 meter van het plangebied bevindt zich een hulppost voor ambulance, namelijk aan de Stemerdingweg.

Ad b.: Er zijn verschillende wegen in de nabijheid van het plangebied, zoals de Postweg en de Veld. Montgomeryweg, die voor voldoende vluchtmogelijkheden zorgen in tegenovergestelde richting. Er kunnen altijd minder mobiele of minderjarige aanwezig zijn, maar verwacht mag worden dat er bij de laatste groep altijd een volwassene is.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

6.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

6.7 Water

6.7.1 Waterbeleid

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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

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.

1. *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.
2. *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.
3. *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.

Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap zijn ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Naast ambities in de manier van (samen)werken met partners, heeft het waterschap de volgende inhoudelijke ambities in het programma opgenomen:

- Het gebied beschermen tegen overstromingen;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- Zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden houden
- De hoogst mogelijke waarde uit water halen
- Afvalwaterketen en watersysteem als één geheel beheren, samen met partners.

Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld., waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. In het waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid.

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

Grondwaterplan Soest

Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het op te stellen Rioleringsplan. Het is een wettelijke verplichting eens in de vijf jaar het rioleringsplan te actualiseren. In het rioleringsplan moet zijn opgenomen hoe de gemeente invulling geeft aan haar zorgplichten voor hemelwater en grondwater. Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt 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 of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op

deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

6.7.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

6.7.3 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Bebouwing en verharding

Het plan voorziet in de sloop van de huidige ruime vrijstaande woning met bijgebouw en vervangende nieuwbouw van een twee-onder-een-kap woning, nagenoeg binnen de contour van de huidige woning. Van een wezenlijke toename van de bebouwing en verharding is geen sprake. De huidige groene tuin blijft gehandhaafd. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. De ligging van het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug, met een relatief lage grondwaterstand en de samenstelling van de bodem (vooral zand), is dit goed mogelijk. Overigens geldt ook dat het water van de opritten dient te worden geïnfiltreerd. Ook hiervoor zullen voorzieningen moeten worden getroffen.

Voorkomen moet worden dat hemelwater dat op de oprit valt, wegstroomt naar de openbare weg. Het afgekoppelde, te infiltreren, regenwater mag niet verontreinigd zijn.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via het rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

6.7.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het hemelwater binnen het plangebied zal geïnfiltreerd worden waarbij niet wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

6.8 Ecologie

6.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en

hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

6.8.2 Ecologie in relatie met het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is door adviesbureau Ecotierra een ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna³. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN. Een Nee-tenzij toets is niet aan de orde.

Het plangebied is niet nabij een Natura 2000-gebied gelegen. Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora aangetroffen.

Wat betreft de fauna wordt het volgende geconstateerd.

Jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen. Wel dient rekening te worden gehouden met algemeen voorkomende soorten en de sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Wat betreft de vleermuizen is de aanwezigheid van vaste verblijf- en of voortplantingsplaatsen in de te amoveren opstallen op basis van de quickscan niet uit te sluiten (mogelijk in het dak van de bestaande woning). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan de sloop een nader onderzoek naar vleermuizen uit te laten voeren.

³ *EcoTierra, 'Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 24 maart 2017*

Gezien de te verwachten soorten en de alternatieve locaties in de directe omgeving is de verwachting dat de eventuele aanwezigheid van een vaste verblijfplaats geen significante gevolgen zal hebben voor de haalbaarheid van het plan of het project. Bovendien zullen er geen essentiële foerageergebieden en vliegroutes verloren gaan door de beoogde ingreep en kunnen er mitigerende maatregelen genomen worden (ophangen vleermuiskasten in directe omgeving)

Andere diersoorten zoals amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet waargenomen in het plangebied.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk wordt geacht. Een ontheffing in het kader van de Wnb is vooralsnog niet noodzakelijk.

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Bovendien is de zorgplicht altijd van toepassing.

Nader onderzoek vleermuizen

Door adviesbureau Ecotierra is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd⁴. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetoond. Door de beoogde ingrepen zullen ook geen significante vliegroutes of foerageergebieden verloren gaan.

Op basis van het nadere onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Een ontheffing in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing;
- De aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

6.8.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

6.9 Archeologie

6.9.1 Beleid en regelgeving

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

⁴ EcoTierra, 'Amersfoortsestraat 9 te Soesterberg - Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming', 12 september 2017

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.9.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 3 (AVV-laag) is aangemerkt (zie figuur 12).



Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke archeologiekaart met globale ligging plangebied (bron: gemeente Soest)

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 3 betreft zones binnen de bebouwde kom met een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 10.000 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het moederplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 10.000 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In het kader van de beoogde planontwikkeling op het perceel Amersfoortsestraat 9 is een Archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De oppervlakte van de bodemingrepen bedraagt immers veel minder dan 10.000 m².

Desalniettemin zal in aansluiting op het 'moederplan' het betreffende archeologische beleidsregime wel in het voorliggende wijzigingsplan worden vertaald. Hierop is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' opgenomen. Het betreft in het kader van de beoogde planontwikkeling vooral een signaleringsfunctie.

6.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de bouw van 2 halfvrijstaande woningen in het plangebied.

6.10 Duurzaamheid

6.10.1 Beleid

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam / Cradle to cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen. Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaal gebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een softwareprogramma, dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde presentaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10. Meer specifiek kan in het kader van een energiezuinige gebouwde omgeving worden opgemerkt, dat de doelstelling met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2015 is: streven naar een GPR-score van 8. Via de gemeente kan toegang tot dit GPR softwarepakket worden verkregen.

6.10.2 *Situatie in plangebied*

Zoals ook al in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan is aangegeven, is er nog geen bouwplan voor de woningen ingediend. Wel is er een schetsontwerp en inrichtingsplan opgesteld. Daarbij geldt dat deze uitsluitend tot doel heeft om een bepaalde sfeer te scheppen. In dit stadium zijn de GPR-scores van de woningen dan ook nog niet bekend. In het vervolgtraject zal desalniettemin worden gewezen op de duurzaamheidsambities van de gemeente alsook het GPR softwarepakket.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord, het zogenaamde moederplan. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' overgenomen. Ditzelfde geldt voor de algemene bepalingen en bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten, de dubbelbestemmingen, de algemene regels en de overgangsbepalingen).

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling uitmaken van het moederplan waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid / leesbaarheid zijn de van toepassing zijnde planregels bij dit wijzigingsplan wel toegevoegd en volledig weergegeven. Voor een nadere uitleg van deze regels wordt verwezen naar het moederplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld. Dit betekent dat de landelijke RO-standaarden 2012 (per 1 juli 2013) van toepassing zijn en het plan ook volgens deze standaard digitaal beschikbaar gesteld moet worden. Het voorliggende wijzigingsplan 'Amersfoortsestraat 9' voldoet hieraan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan 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, ondermeer 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 hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van 2 nieuwe woningen mogelijk ter vervanging van een bestaande woning.

Het plan is een particulier initiatief en de kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de gemeente Soest, waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Tevens zijn hierin afspraken vastgelegd over planschade en de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is voldaan.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Draagvlaktoets

De initiatiefnemer van de ontwikkeling in het plangebied heeft een zogenaamde draagvlaktoets uitgevoerd. Daartoe heeft de initiatiefnemer zijn burens over de planvorming geïnformeerd en van hen een verklaring gekregen dat zij geen bezwaar hebben tegen de planvorming.

9.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn geen inhoudelijke reacties van de vooroverlegpartners ontvangen.

9.3 Verdere procedure

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Amersfoortsestraat 9' van donderdag 21 december 2017 tot en met woensdag 31 januari 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï N237 en
omliggende bedrijven**

**Bijlage 2 Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet
natuurbescherming**

**Bijlage 3 Nader onderzoek in het kader van de Wet
natuurbescherming**



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl