

**Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg
December 2021**

Bestemmingsplan "Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg"

Plannaam: Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	8
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	30
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	ECOLOGIE.....	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.8	WATERASPECTEN.....	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
6.1	INLEIDING.....	50
6.2	OPZET VAN DE REGELS	50
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN.....	55
8.1	VOOROVERLEG.....	55
8.2	INSpraak.....	55
8.3	ZIENSWIJZEN.....	55
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	56	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	57
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	58
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	61

BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	62
BIJLAGE 7	NADER ONDERZOEK HUISMUS	63
BIJLAGE 8	STANDAARD WATERPARAGRAAF	64
BIJLAGE 9	VORMVRIJE M.E.R.	65
BIJLAGE 10	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

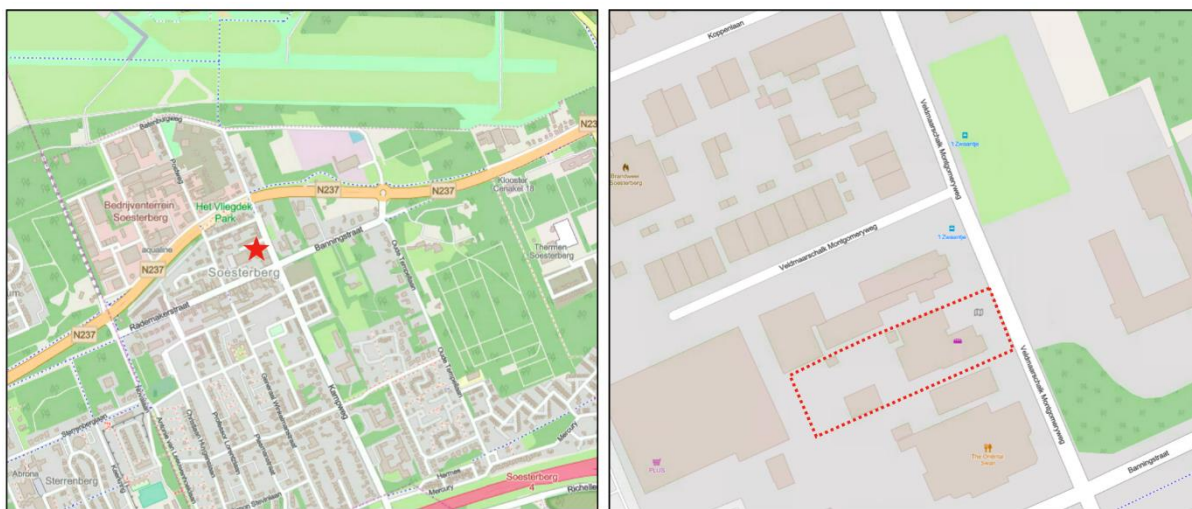
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg in de gemeente Soest. De locatie ligt aan de rand van het centrum van Soesterberg. Momenteel bevinden zich er een woonperceel en een bedrijfsperceel, waar tot voorheen een bakkerij gevestigd was.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en te vervangen door een appartementengebouw met daarin ruimte voor 17 appartementen. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soesterberg" is de ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plan ontbreken.

In voorliggend geval kan medewerking worden verkregen door een bestemmingsplanherziening, waarbij er een passende woonbestemming wordt gegeven. Deze bestemmingsplanherziening moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en biedt de gewenste planologisch-juridische kaders waarbinnen de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Soesterberg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie E, nummer 2043. De ligging van het plangebied ten opzichte van Soesterberg en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Veldmaarschalk Montgomeryweg 3" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0342.BPSTB0031-0301) en een renvooi;

- Regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Soesterberg". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Soest op 4 juli 2013 vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de zwarte onderbroken belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'. Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing en de woning zijn bouwvlakken aanwezig, waarin een maatvoering is opgenomen voor de goot- en bouwhoogte. Ter plaatse van de woonbestemming zijn tevens de bouwaanduiding 'vrijstaand' en ter plaatse van de bakkerswinkel de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen. Tot slot gelden op het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - snelweg' mogen, geen nieuwe woningen of

andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als geluidsgevoelig object, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden of een hogere grenswaarde is verleend.

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn in dit geval bestemd voor wonen in een vrijstaande woning. Ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding is tevens detailhandel toegestaan.

Gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en perceelsontsluitingen.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ is opgenomen ter bescherming van de daar eventueel te verwachten archeologische waarden. De ‘geluidszone – weg’ is opgenomen ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van wegverkeerslawaai van wegen met een geluidszone.

1.4.4 Strijdigheid

De voorgenomen bouw van een appartementengebouw voor 17 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien in zowel de woonbestemming en de bedrijfsbestemming hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. Binnen de bedrijfsbestemming is een woonfunctie niet mogelijk. Binnen de woonbestemming is wonen uitsluitend binnen een vrijstaande woning mogelijk, ter plaatse van het bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Soest beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten en het onderdeel ‘water’ de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het noordoosten van Soesterberg, op een korte afstand van het centrum. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verscheidene voorzieningen, waaronder een kleinschalig bedrijf, een kazerne, horecavoorzieningen, een supermarkt en woningen.

Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van 1.328 m² en bestaat onder meer uit een woonperceel waarin een vrijstaande woning (momenteel 126,2 m²), met een detailhandelsfunctie (momenteel 58,5 m²) is toegestaan. Hier was tot voorheen de bakkerswinkel gevestigd. Achter de woning bevindt zich een klein bedrijfsperceel waar de voormalige bakkerij voorheen was gevestigd. Het betreft een klein bedrijf met een oppervlakte van 177,6 m². Achter de bakkerij bevindt zich de achtertuin die in gebruik is ten behoeve van de vrijstaande woning. Deze achtertuin heeft in de huidige situatie een verrommelde/overgroeide uitstraling. In deze achtertuin is ook een bijgebouw aanwezig. Dit bijgebouw is te bereiken via een pad vanaf de straat, die langs de zuidkant van de andere bebouwing loopt. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto en indeling huidige situatie (Bron: Google maps/OOK Architecten)



Afbeelding 2.2 Straatweergave huidige situatie (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

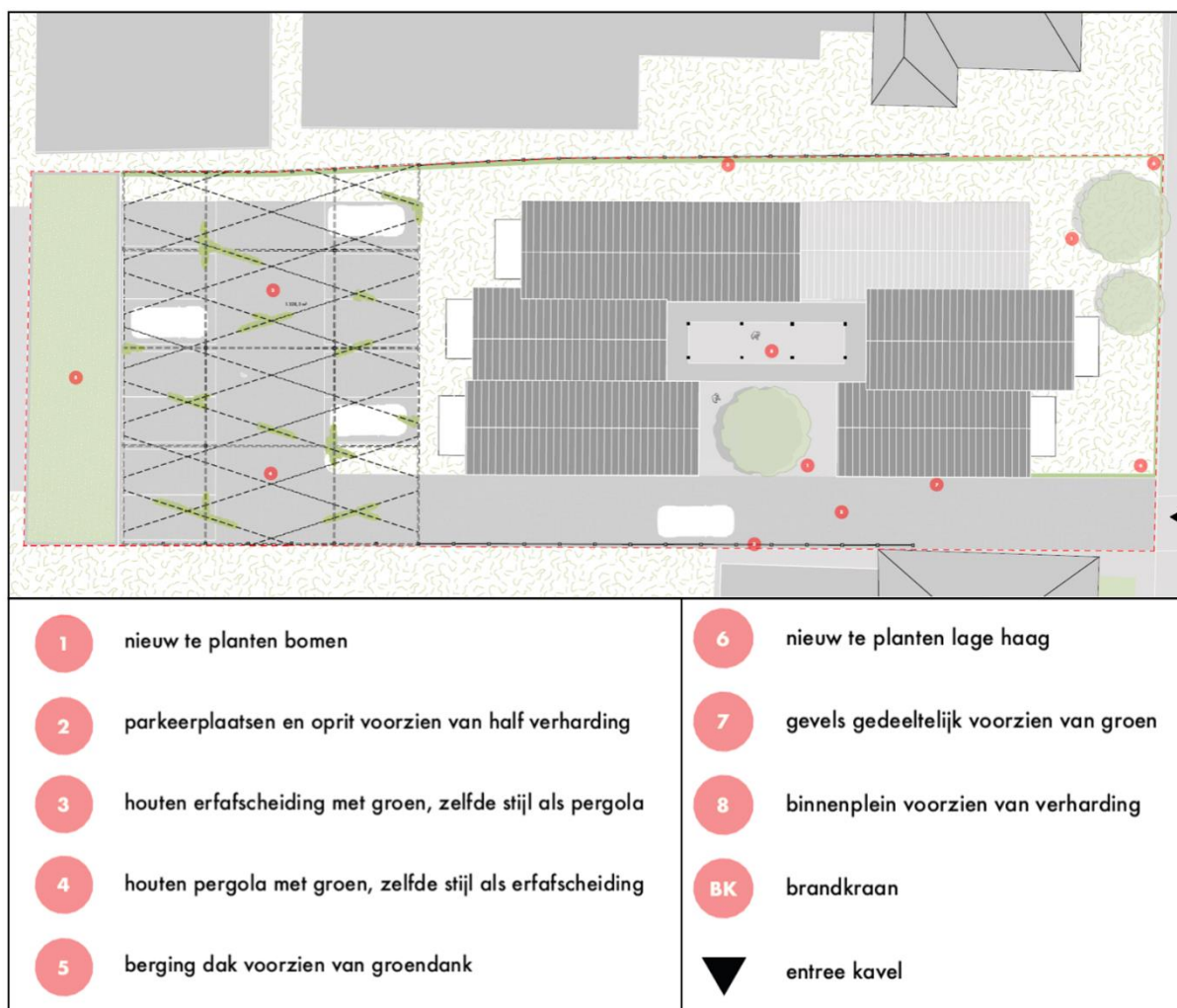
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling. Voor het geheel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als bijlage 1 opgenomen is.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door een appartementengebouw. Het gebouw krijgt een hoogte van circa 12 meter, bestaat uit drie bouwlagen en wordt afgedekt met een kap.

Binnen het gebouw worden 17 appartementen gerealiseerd. Het gaat om 12 twee- en 5 driekamerappartementen. De tweekamerappartementen hebben een oppervlakte van 45 m² (9) en 47,7 m² (3). De driekamerappartementen hebben een oppervlakte van 56,5 m². De tweekamerappartementen betreffen sociale huur en koopappartementen. De driekamerappartementen betreffen middelhuur en koopappartementen. De appartementen worden verdeeld over de drie bouwlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping komen zes appartementen, op de eerste en tweede bouwlaag komen vijf appartementen.

Het gebouw bestaat uit twee geschakelde delen. Ter plaatse van het tussenstuk worden een lift en een trappenhuis gesitueerd. Het gebouw ligt in een soort u-vorm rondom een binnentuin, die wordt ingericht als een hoogwaardige patio. Het gebouw is bereikbaar via de bestaande in- en uitrit. Achter het gebouw worden ten behoeve van de appartementen 12 parkeerplaatsen aangelegd. Ook worden hier vijf bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling gebouwd. De vijf bergingen behoren bij de driekamerappartementen. De tweekamerappartementen beschikken niet over een eigen berging. In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn een plattegrond en een impressie van de gewenste situatie weergegeven.

Het geheel krijgt een groene uitstraling. De patio en het parkeerterrein worden groen ingericht. De twee bomen vooraan de straat worden gekapt en herplant. Behoud van deze bomen is niet wenselijk om het plan te kunnen uitvoeren. Er wordt ook één boom gekapt op de plaats waar het parkeerterrein zal komen. De boom verkeert namelijk in een redelijke conditie, maar doordat er een zware gesteltak uit de boom is gebroken is een groot gat in de kroon ontstaan. Resterende takken en kroondelen zijn vanwege veranderende windbelasting breukgevaarlijk geworden. Door het uitbreken van de tak is een wond van circa 40 cm ontstaan. In het kader van veiligheid is het daarom wenselijk de boom te verwijderen. Deze boom wordt teruggeplaatst in de patio. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: OOK Architecten)



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste situatie (Bron: OOK Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening) (vastgesteld op 28 september 2017) door de gemeenteraad van Soest).

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormering gelden voor woningen de parkeernormen zoals in volgende tabel is opgenomen. Vervolgens wordt ingegaan op achtereenvolgens de parkeerbehoefte in de huidige situatie en in de nieuwe situatie, voor zowel auto's als fietsen.

Type		 + 	Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Parkeernorm huidige situatie

In de huidige situatie zijn een winkel, een bakkerij en een woning toegestaan.

- Voor de winkel geldt op basis van de parkeernota een parkeerbehoefte van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m². De winkel, met een grootte van 58,5 m², kent een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen ($58,5/100 * 4,0$).
- Voor de bakkerij geldt op basis van de parkeernota een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen per 100 m². De bakkerij, met een grootte van 177,6 m², kent een parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen ($177,6/100 * 1,9$).
- Voor de woning, met een grootte van 126,2 m², geldt op basis van bovenstaande tabel een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen.

Totaal zorgt de huidige functie op basis van de parkeernota voor een parkeerbehoefte van $3,4+2,3+2,0 = 7,7$ parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is uitsluitend een lange oprit aanwezig. Volgens de tabel in paragraaf 4.1.3 van de parkeernota wordt deze gerekend als 1,0 parkeerplaats.

In totaal worden er dus in de huidige situatie 6,7 parkeerplaatsen opgevangen in het openbaar gebied.

Autoparkeernormen gewenste situatie

In dit geval gaat het om de realisatie van 9 woningen tot 45 m² en 8 woningen tussen de 46 en 60 m². Hiermee ontstaat het volgende beeld:

- $9*0,6 = 5,4$ parkeerplaatsen;
- $8*1,1 = 8,8$ parkeerplaatsen;

In totaal moeten er daarom voor de appartementen 14,2 parkeerplaatsen zijn.

In dit geval worden er op eigen terrein 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden niet openbaar. Volgens de tabel in paragraaf 4.1.3 van de parkeernota worden deze parkeerplaatsen gerekend als 0,8 parkeerplaats per stuk. Rekenkundig worden daarmee 9,6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De druk op het openbaar gebied is daarmee in de gewenste situatie 4,6 parkeerplaatsen ($14,2$ parkeerplaatsen - $9,6$ parkeerplaatsen op eigen terrein).

Bij woningen mogen niet alle parkeerplaatsen op privé terrein liggen. In de parkeernota staat dat per drie woningen ten minste 1 parkeerplaats voor bezoekers openbaar moet zijn. Bij 17 appartementen zijn dat ten minste 6 openbare parkeerplaatsen. Normaal gesproken moeten die parkeerplaatsen extra worden aangelegd. Omdat er in de bestaande situatie al 6,7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden opgevangen, wordt ook aan de eis om in openbare parkeerplaatsen te voorzien al voldaan. Zo staat dit uitgelegd in paragraaf 4.1.3 van de parkeernota.

De druk op het openbaar gebied is daarmee in de gewenste situatie 6,0 parkeerplaatsen op het moment dat bezoek aanwezig is en 4,6 parkeerplaatsen op andere momenten. De huidige druk op het openbaar gebied is 6,7 parkeerplaatsen. Per saldo is er dus ten aanzien van autoparkeren sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Fietsparkeernormen gewenste situatie

In dit geval gaat het om de realisatie van 9 woningen tot 45 m² en 8 woningen tussen de 46 en 60 m². Hiermee ontstaat het volgende beeld:

- $9 \times 2 = 18$ fietsparkeerplaatsen;
- $8 \times 3 = 24$ fietsparkeerplaatsen;

Daarnaast dient ten aanzien van fietsparkeren per 3 appartementen een fietsplaats bij de hoofdentree te worden gerealiseerd. Voor 17 appartementen betekent dit 6 fietsplaatsen.

De totale fietsparkeernorm bedraagt hiermee 48 fietsparkeerplaatsen. In dit plan wordt er in de gemeenschappelijke fietsenstalling ruimte gemaakt voor 18 fietsen. Ter plaatse van de bergingen voor de driekamerappartementen is er ruimte voor in totaal 24 fietsen (8 maal fietsen per berging). Tot slot komt er bij de entree een fietsenstalling met ruimte voor 6 fietsen. Hiermee komt het totaal op 48 fietsparkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormering.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige (planologische) situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'schil centrum'. Voor verkeersgeneratie geldt dat, anders dan bij de parkeerberekening, onderscheid wordt gemaakt tussen huur- en koopappartementen (op basis van de CROW). De exacte verdeling tussen huur- en koop is nog niet duidelijk. Daarom is in dit geval in een worst-case scenario uitgegaan van 17 koopappartementen, aangezien deze op basis van de CROW de hoogste verkeersgeneratie met zich meebrengen. Opgemerkt wordt dat voor de bakkerswinkel geen kencijfers qua verkeersgeneratie zijn opgenomen. De functie die het meest hiermee te vergelijken is betreft een buurtsupermarkt. Voor de bakkerij is aangesloten bij een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Soest aangemerkt als een matig stedelijke gemeente. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Huidige functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop huis vrijstaand	8,2 verkeersbewegingen	8,2 verkeersbewegingen
Bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	8,6 verkeersbewegingen per 100 m ²	15,2 verkeersbewegingen (8,6/100*177,6)
Bakkerswinkel (buursupermarkt)	69,6 verkeersbewegingen per 100 m ²	40,7 verkeersbewegingen (58,5/100*69,6)
Totaal oude situatie		64,11 verkeersbewegingen
Nieuwe functie	Verkeersgeneratie	Totaal

Koop, appartementen, midden)	7,3 verkeersbewegingen per appartement	$17 \cdot 7,3 = 124,1$ verkeersbewegingen
------------------------------	--	---

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er in de nieuwe situatie sprake van een toename aan verkeersbewegingen van afgerond 60 verkeersbewegingen. Deze vrij beperkte toename kan eenvoudig via de Veldmaarschalk Montgomerylaan worden afgewikkeld. Het verkeer wordt van het terrein afgewikkeld via een brede en overzichtelijke in- en uitrit.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de

leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie infrastructuur en ruimte, voorganger NOVI) is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 17 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan

de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 17 appartementen. De appartementen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Soesterberg en haar directe omgeving (de regio Amersfoort).

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

Voor de gemeente Soest geeft de trendraming in de gemeentelijk woonvisie (2012) aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw

In 2019 is het Woningbehoefteonderzoek 2019 – gemeente Soest uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er in de gemeente Soest behoefte is aan 720 extra woningen en daarna tot 2030 nog eens 370. Van deze woningen zou ongeveer 15-20% in Soesterberg gerealiseerd moeten worden. Hieruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatief

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur als de koopsector. Hierbij de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

In Soesterberg wordt vooral ingezet op transformatie binnen de bestaande huurvoorraad als nieuwbouw van woningen op geplande uitbreidingslocaties. Tevens is in de woonvisie aangegeven dat het merendeel van het programma gerealiseerd kan worden in Soesterberg. In Soesterberg ligt het accent iets meer op goedkope koopwoningen, de sociale huur en goedkopere koopappartementen. In de sociale en particuliere huursector is er meer vraag dan aanbod van appartementen. In de koopsector is de vraag naar goedkope rijwoningen en appartementen groter dan het aanbod.

Met dit plan gaat het om het toevoegen van appartementen in zowel de koop- als huursector. In de koopsector gaat het om het middensegment. Naar dit type woningen is vraag in Soesterberg. Geconcludeerd wordt daarom dat er tevens sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied betreft een bebouwd perceel waar in dit geval sprake is van herstructurering. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld en op 12 december 2016 is de betreffende Structuurvisie herijkt. 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-voor-groenconstructies 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.

In de structuurvisie zijn tevens vier pijlers opgenomen voor ruimtelijke ontwikkeling:

- Duurzame leefomgeving;
- Beschermen kwaliteiten;
- Vitale steden en dorpen;
- Dynamisch landelijk gebied.

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de volgende relevante lagen:

- Landschap Utrechtse Heuvelrug;
- CHS – Archeologie;
- CHS – Historische buitenplaatszone;
- CHS – Militair erfgoed;
- Binnenstedelijke woningbouw.

4.2.1.2 *Landschap Utrechtse Heuvelrug*

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wilt de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten heeft de provincie opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

4.2.1.3 *CHS – Archeologie;*

Het beleid richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem (‘in situ’). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn vraagt de provincie aandacht voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ten slotte richt het beleid zich op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van archeologisch erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.1.4 *CHS – Historische buitenplaatszone;*

Voor de historische buitenplaatszones is het beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Wij willen, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, in de verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

4.2.1.5 CHS – Militair erfgoed

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies, Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandse Waterlinie en Grebbelinie, ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen behouden en beleefbaar maken van de linies in het landschap. Voor het modernere militaire erfgoed op en rond de voormalige Vliegbasis Soesterberg ligt de opgave in het behouden van diverse uiteenlopende defensiestructuren.

4.2.1.4 Binnenstedelijke woningbouw

In het provinciale 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.

4.2.1.5 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

Beleidsopgaven

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een herstructureringslocatie. Met het voornemen wordt een appartementengebouw voor 17 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om binnen de actuele rode contour woningbouw te realiseren. De leefbaarheid en kwaliteit van de stedelijke omgeving wordt verbeterd, aangezien een leegstaand pand wordt gesloopt en het perceel een nieuwe duurzame vervolgfunctie krijgt. Tevens wordt voor een klein deel bijgedragen aan de grote woningbouwopgave in met name de regio Amersfoort.

Pijlers

Ten aanzien van de vier pijlers in de provinciale structuurvisie kan ten aanzien van 'duurzame leefomgeving' worden gesteld dat het vervangen van de bestaande bouw naar nieuwbouw als gevolg heeft dat de nieuwbouw zo energieneutraal als mogelijk wordt neergezet en de energiebehoefte gasloos wordt ingevuld. Er wordt dan ook bijgedragen aan deze pijler.

Ten aanzien van de pijler 'het beschermen van de kwaliteiten' geldt dat het gaat om een stedelijke ontwikkeling. Het te slopen pand is niet van cultuurhistorische waarde. Het nieuwe pand sluit aan op de omliggende omgeving. Er is geen sprake van aantasting van de kwaliteiten van het landschap danwel cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van de pijler 'vitale steden en dorpen' wordt gesteld dat met deze transformatie wordt bijgedragen aan het vitaal houden van de stad. Het plan ligt in lijn met de vraag om tweederde van de te bouwen woningen binnenstedelijk uit te voeren. De pijler 'dynamisch landelijk gebied' tot slot is voor deze stedelijke ontwikkeling niet relevant.

Relevante lagen

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt op een stedelijk perceel, worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug niet aangetast. Deze zijn in het plangebied reeds niet of nauwelijks zichtbaar aanwezig.

Ten aanzien van de cultuurhistorische lagen geldt dat de te beschermen objecten (erfgoed en historische buitenplaatsen) op voldoende afstand en worden deze niet in kwaliteit of in hun zichtlijnen aangetast. Tot slot wordt ten aanzien van archeologie

gesteld dat een dubbelbestemming de waarden beschermd. Met de ontwikkeling wordt de onderzoeksgrens voor archeologisch onderzoek overigens niet overschreden.

Hiermee is geen sprake van strijd met provinciale belangen en/of kernkwaliteiten zoals genoemd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 wordt hierna behandeld.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

4.2.2.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Ook de Verordening is op 12 december 2016 herijkt. 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.

In voorliggend geval zijn met name artikel 1.6, 1.7, 1.8 en 4.1 uit de PRV van belang. Hierna worden de artikelen benoemd en wordt het voornemen eraan getoetst.

4.2.2.2 Artikel 1.6: Mobiliteitstoets (lid 1 en 2)

- 1. De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.*
- 2. Indien uit de in het tweede lid bedoelde analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd. Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.6 van de PRV

Het plan voorziet in een toelichting van het aantal verplaatsingen dat dit plan met zich meebrengt. Er is geen sprake van knelpunten voor het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. In paragraaf 3.2 is hier uitgebreid op ingegaan. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.6 van de PRV.

4.2.2.3 Artikel 1.7: Cultuurhistorische hoofdstructuur (lid 2 en 3)

- 1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*
- 2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.7 van de PRV

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de aantasting van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De te slopen bebouwing is niet van cultuurhistorische waarde. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.7 van de PRV.

4.2.2.4 Artikel 1.8, Landschap

1. *Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied' en 'Utrechtse Heuvelrug', waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.*
2. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.*
3. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.*
4. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.8 van de PRV

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op gronden die voorheen reeds waren bebouwd en ingericht voor stedelijke functies. Met het voornemen worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug niet verder aangetast. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.8 van de PRV.

4.2.2.5 Artikel 4.1, Stedelijk gebied

1. *Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.*
2. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.*
3. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.*

Toetsing van het initiatief van artikel 4.1 van de PRV

Het appartementengebouw wordt zo duurzaam als mogelijk gebouwd. Om hieraan te kunnen voldoen worden de nodige maatregelen getroffen qua isolatie. De norm van het bouwbesluit wordt als minimum toegepast. Het streven is om het geheel klimaatadaptief te bouwen, waarbij wordt gewerkt met maatregelen zoals het inbedden van groen en het bergen van water op eigen terrein. Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen die toegepast worden, zijn het realiseren van een groen dak op de bergingen, het plaatsen van zonnepanelen op het hoofdgebouw en het halfverharden van het parkeerterrein. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor appartementen.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

4.3.1.1 Algemeen

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

4.3.1.2 Toetsing

Het plan voorziet in de sloop van een pand zonder duurzame vervolgfunctie, gezien de kleinschaligheid van de locatie en de mate van benodigde investeringen. Herontwikkeling naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp Soesterberg. Het plan houdt zorgvuldig rekening met het dorpse karakter. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing.

4.3.2 Masterplan Soesterberg

4.3.2.1 Algemeen

In april 2009 heeft de gemeenteraad van Soest het 'Masterplan Soesterberg' vastgesteld. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen een toekomstvisie voor Soesterberg. Nu de vliegbasis niet meer in gebruik is, kan het dorp 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. Dit wordt door veel inwoners 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.

4.3.2.2 Toetsing

Het masterplan Soesterberg laat zich niet uit over de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het betreft namelijk meer een visie op hoofdlijnen. Wel kan worden gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de doelstelling om jongeren vast te houden en aan te trekken door woningen op maat te bieden. Daarnaast past het bieden van levensloopbestendige woningen bij het streven om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen in de buurt van voorzieningen (het plangebied ligt nabij het centrum). Tot slot zal door het woningprogramma het woonmilieu worden gedifferentieerd, wat een positieve uitwerking heeft op doorstroming. Gesteld wordt dat het plan in overeenstemming is met het masterplan.

4.3.3 Nota wonen in Soest

4.3.3.1 Algemeen

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest (2012)' is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van de nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'.

4.3.3.2 Kwantitatieve vraagontwikkeling

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

4.3.3.3 *Kwalitatieve vraagontwikkeling*

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur als de koopsector. Hierbij de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

In Soesterberg wordt vooral ingezet op transformatie binnen de bestaande huurvoorraad als nieuwbouw van woningen op geplande uitbreidingslocaties. Tevens is in de woonvisie aangegeven dat het merendeel van het programma gerealiseerd kan worden in Soesterberg.

4.3.3.4 *Toetsing*

De woonvisie is enigszins verouderd. Uit de ladderonderbouwing is reeds gebleken dat er sprake is van een behoefte aan het plan. Wat betreft de woonvisie wordt gesteld dat voor de invulling van dit plan wordt aangesloten op het gewenste gedifferentieerde programma in Soesterberg, bestaande uit eengezins(koop)woningen, en appartementen met een lift.

4.3.4 **Welstandsnota**

4.3.4.1 *Algemeen*

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. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten.

4.3.4.2 *Situatie plangebied*

Op basis van de welstandsnota geldt voor het plangebied het welstandsniveau ‘gewoon’. Voor dit niveau gelden de hoofdaspecten. Het bouwplan moet aan deze aspecten voldoen. Hierna zijn de hoofdaspecten weergegeven.

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Afbeelding 4.4 Welstandscriteria plangebied (Bron: gemeente Soest)

4.3.4.3 Toetsing

Het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor nu wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen het welstandsbeleid van de gemeente Soest

4.3.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

4.3.5.1 Algemeen

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 wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

4.3.5.2 Toetsing

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

4.3.6 Bomenkaart Soest

4.3.6.1 Algemeen

De Bomenkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Het plangebied is op de Bomenkaart gelegen nabij een laan (bomenstructuur categorie 1). In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: Gemeente Soest)

4.3.6.2 Categorie 1

Bomenstructuren zijn onder meer lanen, oude houtwallen, parken, parkwijken (boomrijke woongebieden) en bos- en natuurgebieden die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Deze bevinden zich zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap, onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied en zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving.

Voor bomen in categorie 1 geldt een kapverbod. Een omgevingsvergunning 'kap' is alleen mogelijk als sprake is van:

- een maatschappelijk gewenst project of
- acuut gevaar / ernstige ziekte of
- het verplanten van de boom binnen de bomenstructuur.

4.3.6.3 Compensatie

Als sprake is van aantasting van het bosachtige karakter van het gebied wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Als sprake is van dunning in de zin van boom-/ bosbeheer, dan kan een herplantplicht worden opgelegd.

4.3.6.4 Toetsing

De groenstructuur is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken. Het plangebied ligt zoals aangegeven aan een laan de als categorie 1 is aangeduid.

In dit geval zijn er meerdere bomen gekapt. In het projectgebied waren voorheen 15 bomen voorheen. Voor een groot aantal van deze bomen was de stamomtrek minder

dan 30 centimeter, waarmee deze bomen konden worden gekapt zonder omgevingsvergunning.

Verder is geconstateerd dat de conditie van de berk redelijk goed is, maar de boom op 50 centimeter afstand van de muur van het gebouw van de burens staat. Dit is geen optimale situatie voor een boom. Een kapvergunning kan worden verleend.

De conditie van de Japanse lariks is matig-redelijk. Door een uitgewaaid top van de boom in het verleden is er geen sprake meer van een mooie vorm van de boom. Bovendien zorgen resterende takken en kroondelen vanwege veranderende windbelasting voor breukgevaar. Door het uitbreken van de tak is een wond van circa 40 cm ontstaan. In het kader van veiligheid is het daarom wenselijk de boom te verwijderen.

Er zijn dan ook geen gronden om een vergunning te weigeren.

De drie sierkersen in de achtertuin zijn verdwenen, ook voor deze bomen is geen kapvergunning benodigd.

Er komt dus uitsluitend een vergunning voor de kap van de lariks en de berk. Deze vergunning wordt meegenomen bij de coördinatieregeling voor het plan. In de anterieure overeenkomst met de gemeente zal worden afgestemd dat er drie bomen worden herplant. Het plan is daarmee in overeenstemming met de bomenkaart van Soest.

In de in bijlage 5 opgenomen quickscan (zie verder paragraaf 5.6) is een inventarisatie van onder andere de bomen in het plangebied opgenomen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg. In dit geval is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van deze weg uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan:

Het te realiseren appartementengebouw ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, Rademakerstraat, Banningstraat en de

Amersfoortseweg. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï van de bedraagt hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Uit onderzoek is gebleken dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er dient daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld met betrekking tot de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Door het nemen van maatregelen met een geluidwering van 22 dB wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd. Ten aanzien van de overige wegen wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 *Railverkeerslawaaï*

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied (circa 2 kilometer) is gelegen.

5.1.2.3 *Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door SGS Search is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, kwik, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Gezien de lage grondwaterspiegel ter plaatse, is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater niet onderzocht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" onjuist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Hierbij dient wel aangemerkt te worden dat uit de indicatieve toetsing van de analyseresultaten van de bovengrond(meng)monsters blijkt dat de bovengrond op de

locatie te kwalificeren is als klasse Industrie (BBK). Door het bevoegd gezag dient te worden bepaald, in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, of de bodemkwaliteit voldoet aan het voorgenomen gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige

bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

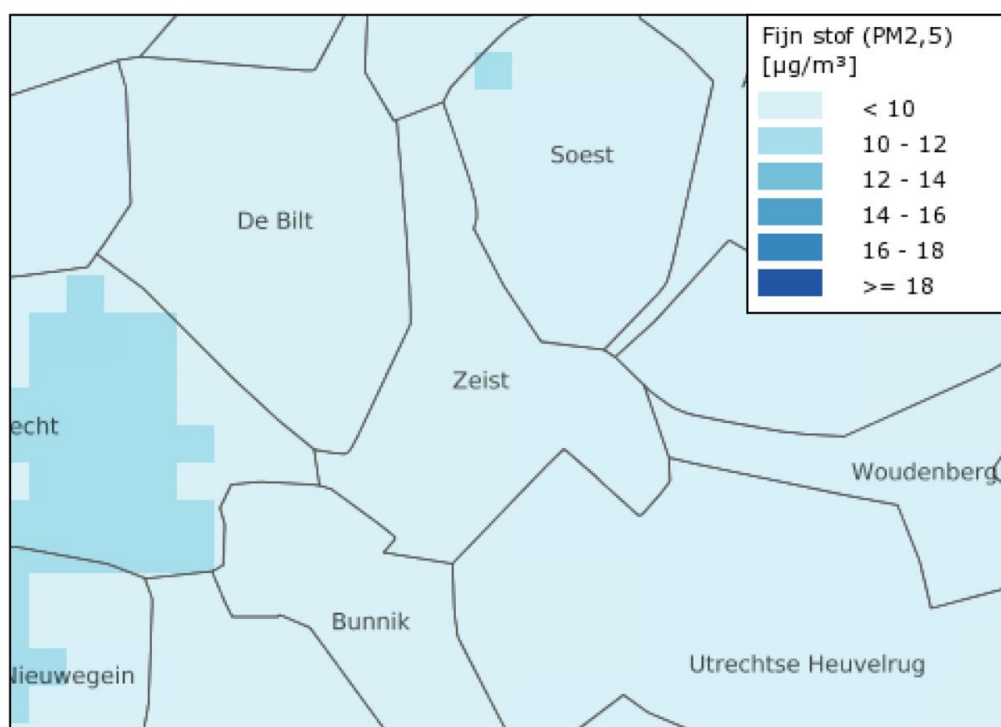
5.3.2.1 Algemeen

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.2.2 Advieswaarden WHO en GGD

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. In onderstaande kaarten (meetjaar 2030) is aangegeven wat de waarden in het plangebied in 2030 zijn. Uit de kaarten blijkt dat de concentratie fijnstof (PM2,5) onder de 10 microgram per kuub ligt. Hiermee wordt voldaan aan de advieswaarden.

Uit de kaart in afbeelding 5.2 (fijnstof PM10, meetjaar 2030) blijkt dat de concentratie fijnstof onder de 18 microgram per kuub bedraagt. Hiermee wordt ook voldaan aan de advieswaarden.



Afbeelding 5.1 Luchtkwaliteitskaart fijn stof (PM2,5) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)



Afbeelding 5.2 Luchtqualiteitskaart fijn stof (PM10) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

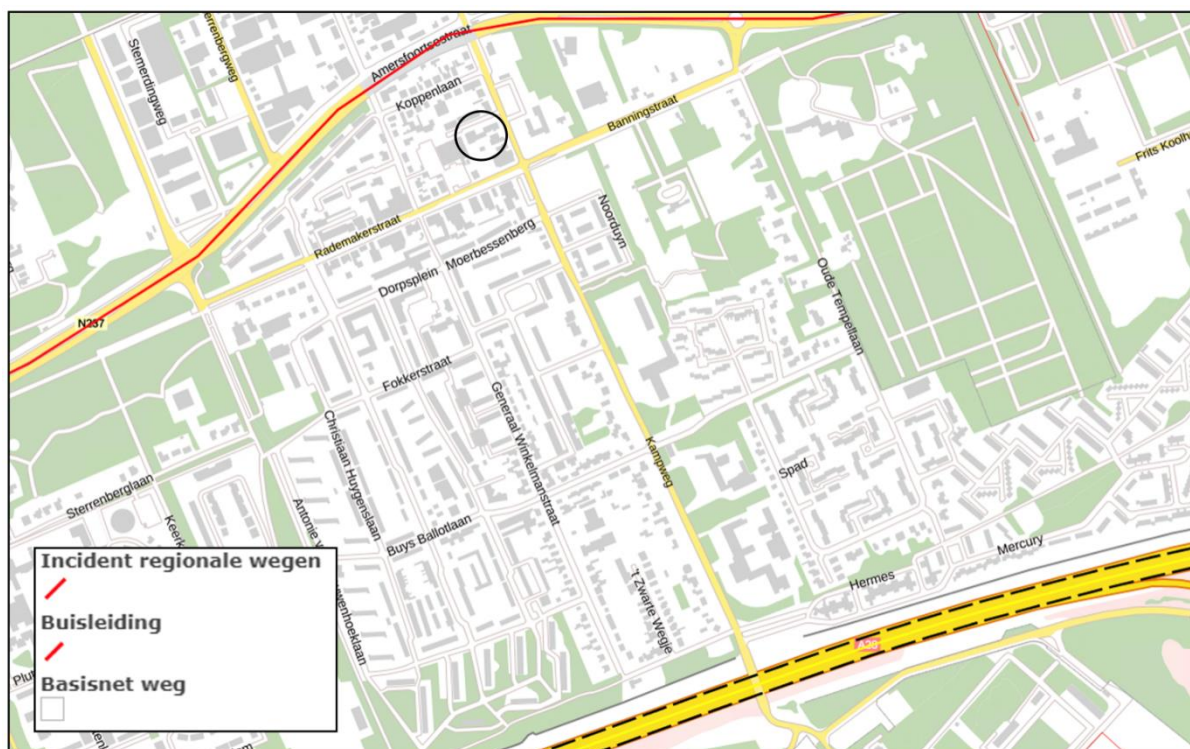
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

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 afbeelding 5.3 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (zwarte cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Amersfoortsestraat (incident regionale wegen)

De gemeente Soest heeft een route voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Zowel het hoofdwegennet als de grote vaarwegen zijn opengesteld voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. De RUD heeft in een rapportage voor de Amersfoortsestraat - N237 (voor het bestemmingsplan Soesterberg-Noord) gesteld dat er jaarlijks over de N237 488 transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion)

Bij een ongeval met een tankwagen met LPG kan door het exploderen van het vrijgekomen gas een vuurbal en drukgolf ontstaan. Het invloedsgebied van de vuurbal is

circa 350 meter. Onderdelen van de tanks kunnen tot zeker 500 meter weg neerkomen. Hierdoor is dit scenario voor de N237 relevant. In het plan wordt hier rekening mee gehouden door het realiseren van een van de Amersfoortseweg afgekeerde zijde en voor een ieder te gebruiken uitgang ten behoeve van een veilige ontvluchting van het gebouw. Zowel de ingang als de patio en de ontsluiting zijn zuidelijk georiënteerd, aan de andere zijde dan de Amersfoortseweg gelegen is.

In de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen (Crnvg) wordt verwezen naar vuistregels om te bepalen om een risicoberekening noodzakelijk is. Deze vuistregels zijn opgenomen in de Handleiding risicoanalyse transport (HART). In de HART is aangegeven dat voor wegen met een maximale snelheid van 80 km/uur geldt dat wanneer het aantal transporten GF3 minder is dan 500 per jaar deze weg geen PR 10-6 contour heeft. Uit de vuistregels kan worden geconcludeerd dat de N237 nabij Soesterberg geen 10-6/jaar-risicocontour heeft voor het plaatsgebonden risico.

Aangezien over de N237 geen toxische stoffen worden getransporteerd en uit tellingen blijkt dat er geen transporten met GF3 plaatsvinden volgt uit de vuistregels zoals aangegeven in de HART dat 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In de Crnvg is aangegeven dat indien uit de vuistregels volgt dat drempelwaarden niet worden overschreden, er formeel geen extern veiligheidsprobleem aanwezig is. Gezien vorenstaande wordt het tevens niet noodzakelijk geacht om een groepsrisicoberekening uit te voeren.

A28 (incident rijkswegen)

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A28 is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat en deze over het plangebied trekt. Het invloedsgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is vanaf de snelweg bij stabiel weer (type F1,5) 1120 meter. Om de eventuele gevolgen te voorkomen, wordt geadviseerd om in de omgevingsvergunning als voorwaarde op te nemen dat het gebouw uitgevoerd moet worden met een afsluitbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.

Gezien de afstand tot de weg (circa 980 meter) wordt gesteld dat het plangebied buiten de zone ligt waarbinnen een verantwoording van het plaatsgebonden risico benodigd is (200 meter).

Hoogspanningslijnen en zendmasten

De zones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de indicatieve zone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan overlapt moet nader onderzoek plaatsvinden. Uit de Netkaart blijkt dat ten noorden van Soesterberg de hoogspanningslijn Lageweide-Soest is gelegen. De indicatieve zone van deze hoogspanningslijn ligt ruim buiten het plangebied.

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 in 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;
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. 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 richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. 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.

5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’.

Bij deze richtafstanden

wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van

bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen

te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Het plangebied ligt in het centrum van Soesterberg, in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties, horeca, sport, detailhandel, kleinschalige bedrijfsfuncties, wonen en maatschappelijke voorzieningen komen naast elkaar voor. In dit gebied wordt bewust functiemenging nagestreefd om de levendigheid te creëren. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van 17 woonappartementen. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). De dichtstbijzijnde milieubelastende functies in de omgeving zijn in onderstaande tabel weergegeven. Hierna wordt op de functies ingegaan. Ten aanzien van de afstand wordt gesteld dat deze is gemeten tussen de grens waar de gevoelige functie mogelijk is en de grens die de milieubelastende functie toelaat

Adres en functie	Afstand in m	Bouwkundige situatie	Categorie
Bedrijf (kleinschalig, in maximaal milieucategorie 2) (Veldmaarschalk Montgomeryweg 5)	5 m	Gescheiden	A
Maatschappelijke voorziening - militaire kazerne (Veldmaarschalk Montgomeryweg 2)	41 m	Gescheiden	C
Horeca (restaurant) (Rademakerstraat 2)	15 m	Gescheiden	A
Centrum (supermarkt) (Rademakerstraat 6)	20 m	Gescheiden	B

In alle gevallen is de ontwikkeling bouwkundig gescheiden van de genoemde functies. Het gaat namelijk om de bouw van een nieuw vrijstaand appartementengebouw. De in de tabel genoemde functies vormen dan ook geen belemmering en worden niet in hun werkzaamheden beperkt.

Wanneer er niet aan de functiemengings-systematiek wordt getoetst, maar aan de richtafstanden voor ligging in een gemengd gebied, wordt er ten aanzien van de supermarkt en de horecafuncties voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid en gevaar. De functies liggen namelijk op respectievelijk meer dan 20 meter

(supermarkt en het horecabedrijf aan de Rademakerstraat 6) en op 15 meter (Rademakerstraat 2).

Ten aanzien van de militaire inrichting (een marechausseekazerne) dient te worden vermeld dat deze niet is genoemd in de VNG-publicatie 'functiemenging'. Gezien het feit dat hier planologisch activiteiten in categorie 4.1 mogelijk zijn, is deze in het kader van worst-case gelijkgesteld met een categorie C inrichting. De locatie is voldoende ontsloten op de hoofdinfrastructuur. Omgekeerd geldt voor deze functie dat deze niet (verder) wordt beperkt in haar werkzaamheden, doordat er reeds woningen (o.a. de bestaande woning in het plangebied) op kortere afstand liggen. Met dit initiatief komen er geen woningen op kortere afstand van deze functie.

Ten aanzien van het bedrijf wordt gesteld dat er wordt voldaan aan de systematiek van functiemenging. Wanneer er met richtafstanden gemeten zou worden, wordt niet aan de richtafstanden voldaan. Het bedrijf ligt immers op 5 meter, waarbij voor een bedrijf in milieucategorie 2 op basis van gemengd gebied een afstand van 10 meter geldt. Het gaat echter om een kleinschalig bedrijf. Voor functies in maximaal milieucategorie 2 dat deze slechts beperkt milieubelastend zijn en over het algemeen goed uitgevoerd kunnen worden in een gemengd gebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op circa 10 kilometer afstand van het plangebied.

In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de meest recente Aeries-calculator uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2 van deze onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 200 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van zowel het NNN als Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN en het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Utrecht)

5.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Boomadvies Nederland uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Conclusies

Gedurende het veldonderzoek is naar voren gekomen dat de woning en de schuilkelder een potentieel rust-/verblijfplaats voor vleermuizen kan zijn. Om deze reden zal als gevolg van het voornemen, de sloop van het gebouw, conform lid 4 een verbodsbepaling worden overtreden.

Tevens zullen de eventueel aanwezige vleermuizen de woning/kelder mijden tijdens de werkzaamheden, waardoor lid 1; het opzettelijk doden, of lid 2; verstoren van vleermuizen, aan de orde is;

De woning, en dan met name het dak, vormt een potentiële voortplantingsplaats voor huismussen. Hetzelfde geldt voor de aanwezige klimop in de tuin, wat als een overwinterplaats kan functioneren;

Het groen, en dan met name de klimop (in de bomen), binnen het perceel vormt een potentieel rust-/verblijfplaats voor (broedende) vogels en/of eekhoorns. Voor aanvang van de werkzaamheden dient hier extra aandacht aan besteedt te worden.

Advies

In verband met de potentie van verblijfplaats van vleermuizen in de woning en de schuilkelder wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren om de eventuele aanwezigheid te monitoren. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden volgens het vleermuisprotocol. Aan de hand van de resultaten van deze waarnemingen worden de eventueel benodigde vervolgstappen uitgezet. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden tussen mei en oktober, in zowel de ochtend-, als avonduren. Aan de hand van de bevindingen kan al dan niet een ontheffing worden aangevraagd;

In verband met de potentie van verblijfplaatsen van huismussen in het dak van de woning, wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren om de eventuele aanwezigheid te monitoren. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform soortenstandaard Huismus;

Gelijktijdig met het onderzoek naar de vleermuizen en huismussen wordt geadviseerd om ook de aanwezigheid van eekhoorns te onderzoeken. Bij aanwezigheid zal een aangepast werkplan opgesteld moeten worden;

Om uit te sluiten dat er gedurende het uitvoeren van de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord, wordt geadviseerd om de (kap-/sloop)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk wordt geacht, wordt geadviseerd om voor aanvang van de werkzaamheden, nog een oriënterende schouw uit te voeren om de aanwezigheid van (zeer vroege, of late) broeders uit te sluiten.

Nader onderzoek vleermuizen

In oktober 2020 is door Huiding Bureau Groenzorg een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Verblijfplaatsen

In de Wet natuurbescherming (artikel 3.5, lid 4) is het verboden om voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vleermuizen te beschadigen of te vernielen. In het plangebied zijn geen voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde vleermuizen vastgesteld. Er zijn vanuit het gebouw, schuur ,bijgebouw en kelder geen invliegende of uitvliegende vleermuizen waargenomen en zwermgedrag (dat kan wijzen op een massaverblijfplaats) is niet waargenomen. Om deze reden zal als gevolg van het

voornemen in het plangebied (sloop van het gebouw en schuur) geen verbodsbepaling worden overtreden. Om deze reden is er in het kader van de Wet natuurbescherming geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming.

Foerageergebied en vliegroutes

Foerageergebied en vliegroutes zijn beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is in zijn algemeenheid het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied of een vliegroute, ook de verblijfplaats zou verdwijnen (een indirect effect). In dat geval zou er sprake zijn van het overtreden van artikel 3.5, lid 4 van de Wnb. Het plangebied wordt echter niet intensief gebruikt als foerageergebied en er is ook geen vliegroute vastgesteld. Er wordt daarom door het voornemen geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute aangetast. Om deze reden is er geen sprake van het (indirect) overtreden van de verbodsbepaling genoemd in artikel 3.5 lid 4.

Overige verbodsbepalingen

Vleermuizen zullen het plangebied mijden tijdens de werkzaamheden waardoor het opzettelijk doden of verstoren van vleermuizen niet aan de orde is. Bovendien is het plangebied niet van wezenlijk belang voor vleermuizen waardoor er geen sprake is van het overtreden van lid 1 ('het opzettelijk doden') en lid 2 ('het opzettelijk verstoren'). Concluderend kan gesteld worden dat gezien het bovenstaande de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw en sloopwerkzaamheden.

Conclusie

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg, is in de periode mei 2020 tot en met oktober 2020 volgens de geldende protocollen onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door vleermuizen. In het plangebied zijn drie vleermuissoorten waargenomen (Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis). Er zijn geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat door het voorgenomen voornemen geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het is op basis van dit onderzoek duidelijk geworden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt.

Nader onderzoek huismus

In oktober 2020 is door Huiding Bureau Groenzorg tevens onderzoek gedaan naar de huismus. De volledige rapportage is als bijlage 7 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg, is in de periode februari – oktober 2020 volgens de geldende protocollen onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door huismussen. Er zijn geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële voortplantingsplaatsen, kwetterplaatsen of winterverblijven aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat door het voorgenomen voornemen geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het is op basis van dit onderzoek duidelijk geworden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting (AWV1)'.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10.000 m². Gelet op het feit dat de bodemingreep minder dan 10.000 m² bedraagt, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen of resten waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat dit archeologische resten zijn, dan dient dit zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 **Wateraspecten**

5.8.1 **Vigerend beleid**

5.8.1.1 *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.8.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.8.1.3 *Provinciaal beleid*

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.

- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn:

bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.8.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen;
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden;
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water;
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners.

5.8.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2018-2022

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 plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. De bestaande riolering heeft hiervoor voldoende capaciteit. Tijdens de realisatie van het plan zal hierop nog een extra controle plaatsvinden.

5.8.2 Waterparagraaf

5.8.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de

watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.8.2.2 *Watertoetsproces*

Het waterschap Vallei Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Waterschap Vallei en Veluwe adviseert positief over het ruimtelijk plan. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 7. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en niet afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

De opbouw van de ondergrond en de diepe grondwaterspiegel maken dit perceel geschikt om het hemelwater in de grond te laten zakken. Door de juiste maaiveldligging wordt afstroming van hemelwater naar omliggende percelen vermeden.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden – scheiden – schoonmaken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt.

Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen.

In dit plan wordt de waterberging opgevangen op het eigen terrein. Dit gebeurt onder andere door het water (via infiltratiekratten) te laten infiltreren op de met halfverharding aan te leggen parkeerplaats en de patio. Hierdoor zal er geen regenwater van het terrein op het gemengde riool van de gemeente wordt geloosd.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Hierna wordt er verder op de vormvrije m.e.r. ingegaan.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.2 Stikstof

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) niet meer bruikbaar. Het aspect stikstofdepositie dient daarom ten aanzien van Natura 2000-gebieden nader te worden onderzocht. Projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen door een aanleg- bouwfase of door verkeersbewegingen dienen te worden onderzocht. Zoals in paragraaf 5.6 en bijlage 4 is gebleken, is er in dit geval geen sprake van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling (opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting) blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Voorafgaand aan de besluitlegging zal er een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit is afdoende mogelijk op basis van deze paragraaf en de overige paragrafen van dit hoofdstuk.

5.9.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent het onderkelderen gebouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
Deze regel is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de 'geluidzone' - weg. In deze regels is een bepaling opgenomen die een aanvaardbaar akoestisch klimaat borgt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn

met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

Deze bestemming is, conform de standaard, opgenomen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzend gelegen gebouwen en perceelontsluitingen. Op deze gronden mogen erkers, ingangspartijen en andere bouwwerken worden gebouwd, waarvoor bouwregels zijn opgenomen. Specifiek zijn bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken en balkons. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot 100 m² en tot een hoogte van 3 m, ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding.

Tevens is voor balkons, behorend bij het gebouw in de aangrenzende bestemming ‘Wonen – Gestapeld’ specifiek geregeld dat deze ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding zijn toegestaan, tot een bouwhoogte van 6 meter, gemeten tot de vloer van het balkon. Een afrastering van het balkon valt onder de ongeschikte bouwdelen, waarvoor in artikel 2 (wijze van meten) regels zijn opgenomen.

Verkeer (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de inrit en de parkeerplaatsen. Deze gronden zijn met name bestemd voor in- en uitritten, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, met inachtneming van de daarvoor opgenomen bouwhoogtes.

Wonen - Gestapeld (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementengebouw en het bijbehorend achtererf. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, andere bouwwerken en ontsluitingsvoorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in regels voor hoofdgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken. Deze gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen is bepaald dat uitsluitend gestapelde woningen toegestaan zijn. Het aantal woningen zijn, evenals de bouwhoogte is via een aanduiding op de verbeelding in het bouwvlak vastgelegd. De bouwhoogte is specifiek per deel van het gebouw vastgelegd.

In de specifieke gebruiksregels zijn tot slot vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Waarde – Archeologie lage verwachting (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen conform het nu geldende plan. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningenstelsel beschermt de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vorenstaande is geregeld in de koopakte van de kavel waar deze ontwikkeling betrekking op heeft. Tevens wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin dit geregeld wordt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd worden.

8.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vallei en Veluwe. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.8.2.2.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio heeft op d.d. 26 juni een advies gegeven. Het advies is verwerkt in paragraaf 5.4 van dit bestemmingsplan. In het kader van externe veiligheid zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen. Het vooroverleg met de veiligheidsregio is hiermee positief afgerond.

8.2 Inspraak

Omwonenden zijn uitgebreid geïnformeerd en toegelicht over de plannen. Het ontwerpbesluit zal daarnaast zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Dit geeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op het plan.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. In de nota van zienswijzen, die als bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen, wordt uitgebreid ingegaan op de wijzigingen. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, die in deze nota van zienswijzen zijn uitgewerkt en verantwoord.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 7 Nader onderzoek huismus

Bijlage 8 Standaard waterparagraaf

Bijlage 9 Vormvrije m.e.r.

Bijlage 10 Nota van zienswijzen