

GEMEENTE SOEST

Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

September 2023

Bestemmingsplan
“Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg”

Plannaam:	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	September 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | 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 6
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 8
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 9
2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 9
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 11
3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 13
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16
4.1 RIJKSBELEID 16
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 23
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
5.10 BEZONNINGSSTUDIE 49
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 51
6.1 INLEIDING 51
6.2 OPZET VAN DE REGELS 51
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 53
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55
HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 56
8.1 VOOROVERLEG 56
8.2 INSPRAAK 56
8.3 ZIENSWIJZEN 56
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN 57
BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPLAN 58
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER 59
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 60
BIJLAGE 4 STIKSTOFONDERZOEK 61

BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 62
BIJLAGE 6 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN 63
BIJLAGE 7 NADER ONDERZOEK HUISMUS 64
BIJLAGE 8 STANDAARD WATERPARAGRAAF 65
BIJLAGE 9 BEZONNINGSSTUDIE 66
BIJLAGE 10 VORMVRIJE M.E.R. 67
BIJLAGE 11 NOTA VAN ZIENSWIJZEN 68

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 16 appartementen. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soesterberg" is de ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plan ontbreken.

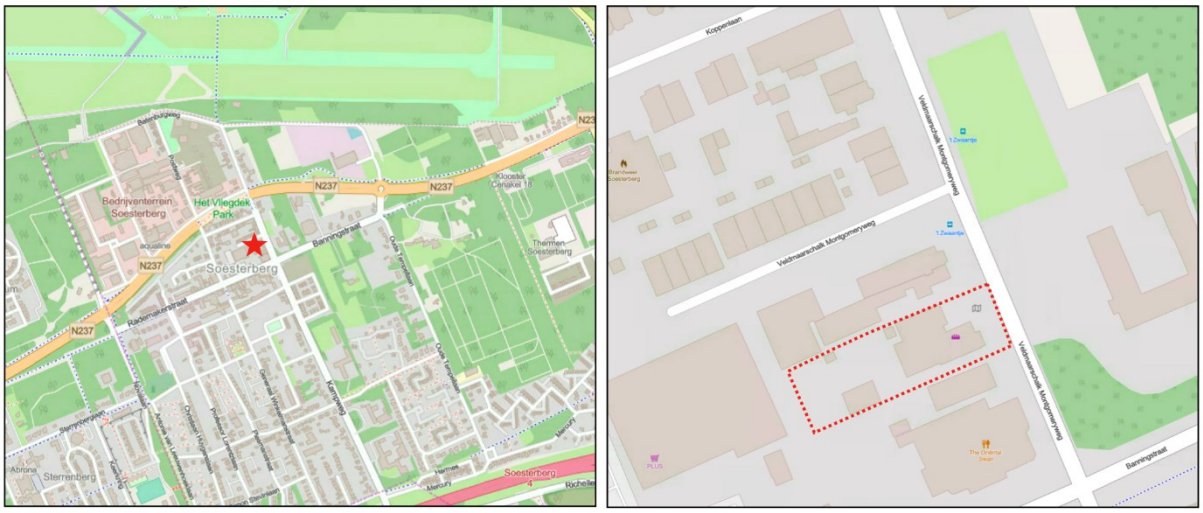
In voorliggend geval kan medewerking worden verkregen door een bestemmingsplanherziening, waarbij er een passende woonbestemming wordt gegeven. Deze bestemmingsplanherziening moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met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

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een tussenuitspraak van de afdeling (202201310/1/R4). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State draagt de raad van de gemeente Soest op om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van overweging 22 de daar omschreven gebreken in het besluit van 21 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen, en de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak alsnog toereikend te motiveren dat het bestemmingsplan niet leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking voor de woning van [appellant sub 1], of een gewijzigd of nieuw besluit te nemen. Hierbij geeft de Afdeling mee dat de raad bij die afweging van belang kan achten gedurende hoeveel dagen in de periode van 19 februari en 21 oktober sprake zal zijn van minder dan 2 uur mogelijke bezonning.

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:

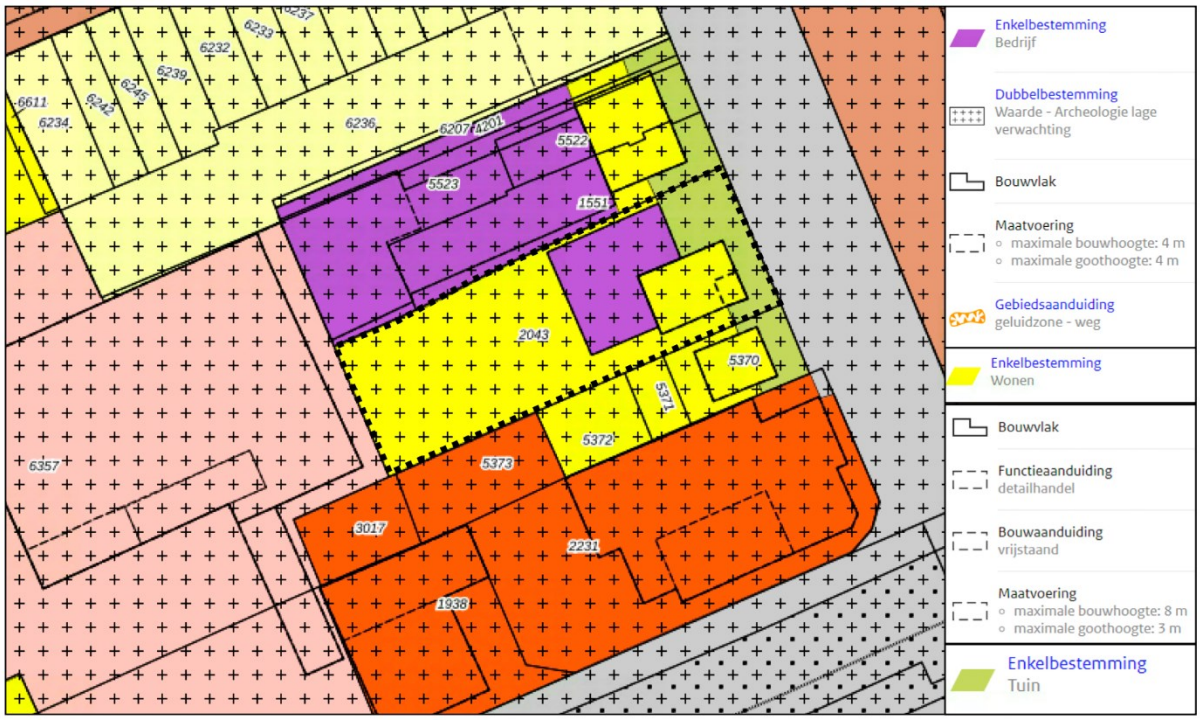
- Verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0342.BPSTB0031-0401) en een renvooi;
- Regels

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 16 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.

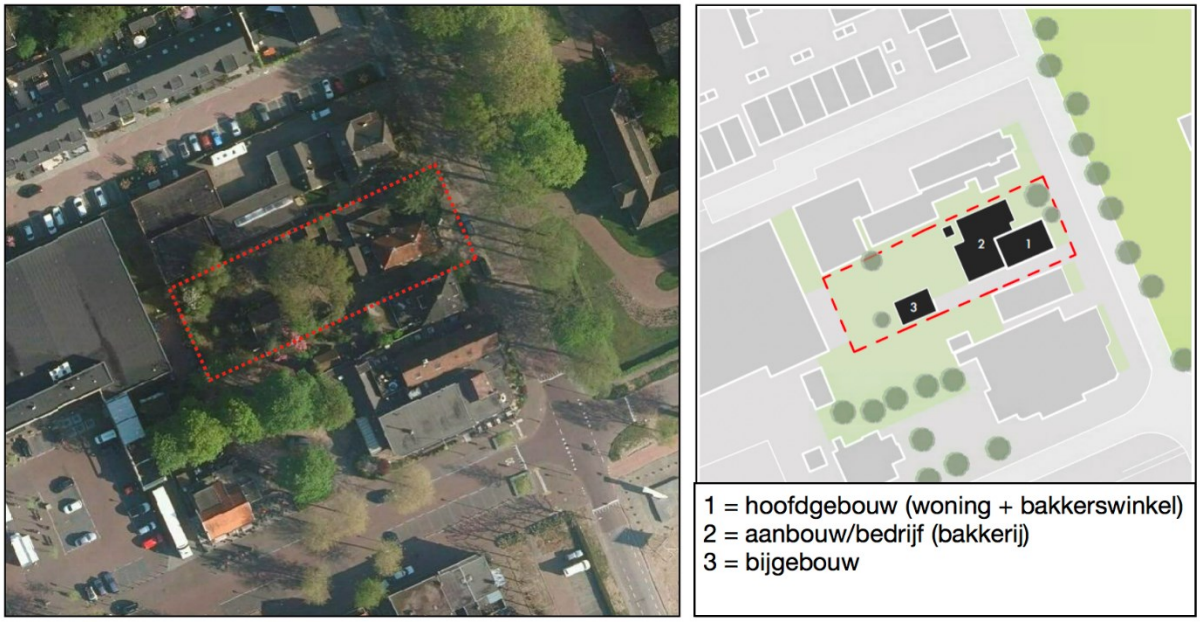
Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

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 m^2 en bestaat onder meer uit een woonperceel waarin een vrijstaande woning (momenteel 126,2 m^2), met een detailhandelsfunctie (momenteel 58,5 m^2) 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 m^2. Achter de bakkerij bevindt zich de achtertuin die in gebruik is ten behoeve van de vrijstaande woning. Deze achtertuin heeft in de huidige situatie en 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

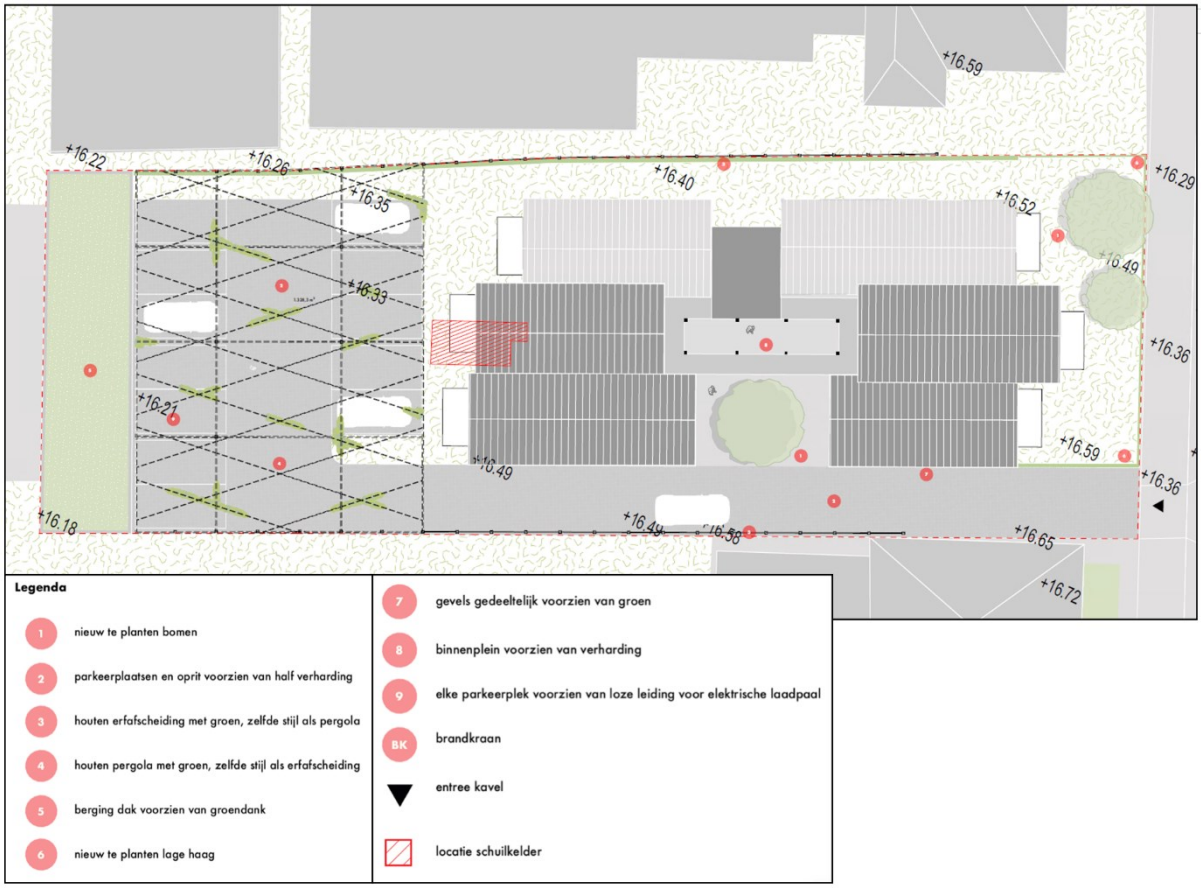
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling. Voor het geheel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als bijlage 1 opgenomen is.

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 16 appartementen gerealiseerd. Het gaat om 11 twee- en 5 driekamerappartementen. De tweekamerappartementen hebben een oppervlakte van circa 45 m^2 (9) en 47,7 m^2 (2). De driekamerappartementen hebben een oppervlakte van 56,5 m^2. 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 tweede bouwlaag komen vier 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 (3e 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 m^2. De winkel, met een grootte van 58,5 m^2, 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 m^2. De bakkerij, met een grootte van 177,6 m^2, kent een parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen (177,6/100 * 1,9).
- Voor de woning, met een grootte van 126,2 m^2, 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 m^2 en 7 woningen tussen de 46 en 60 m^2. Hiermee ontstaat het volgende beeld:

- 9*0,6 = 5,4 parkeerplaatsen;
- 7*1,1 = 7,7 parkeerplaatsen;

In totaal moeten er daarom voor de appartementen 13,1 = afgerond 14 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 3,5 parkeerplaatsen (13,1 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 16 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 m^2 en 7 woningen tussen de 46 en 60 m^2. Hiermee ontstaat het volgende beeld:

- 9*2 = 18 fietsparkeerplaatsen;
- 7*3 = 21 fietsparkeerplaatsen;

Daarnaast dient ten aanzien van fietsparkeren per 3 appartementen een fietsplaats bij de hoofdentree te worden gerealiseerd. Voor 16 appartementen betekent dit 6 fietsplaatsen.

De totale fietsparkeernorm bedraagt hiermee 45 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 3 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 16 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	16*7,3 = 116,8 verkeersbewegingen

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er in de nieuwe situatie sprake van een toename aan verkeersbewegingen van afgerond 53 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 16 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 16 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

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 4.4.3 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 1.010 woningen binnen de gemeente Soest. De behoefte naar huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen uit het goedkopere segment is daarbij het grootst. Daarnaast is het van belang het woningaanbod gevarieerd te houden voor een verbeterde doorstroom.

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.

De realisatie van 16 appartementen (waarvan een groot deel zich in het goedkopere segment bevindt) sluit aan bij deze behoefte. Op deze plaats wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw.

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 het rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden bezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart is met name het thema 'Vitale steden en dorpen' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.5 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een herstructureringslocatie. Met het voornemen wordt een appartementengebouw voor 16 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim

omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.
De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren 'en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

4.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode belijning.



Afbeelding 4.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Provincie Utrecht)

In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) en artikel 9.18 (instructieregels detailhandel) relevant.

<u>Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking</u>

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking;
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;

   b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel

1. Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:
   a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een bestemmingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;
   b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
   c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is;
   d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;
   e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;
   f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de recreatieve functies op het bovenlokaal dagrecreatieterrein: of
   g. het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval worden woonbestemmingen toegekend binnen het stedelijk gebied van Soest. Ten aanzien van artikel 9.15 geldt dat voldaan wordt aan de voorwaarde dat de woningbouw passend is binnen de behoefte. Dit blijkt onder andere aan de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking en de gemeentelijke woonvisie. Tevens draagt het initiatief niet in negatieve zin bij aan de bodemdaling. Ten aanzien van artikel 9.18 geldt dat er geen sprake is van nieuwvestiging van detailhandel.

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 Masterplan Wonen Soest

4.3.3.1 Algemeen

Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

4.3.3.2 Kwantitatieve vraagontwikkeling

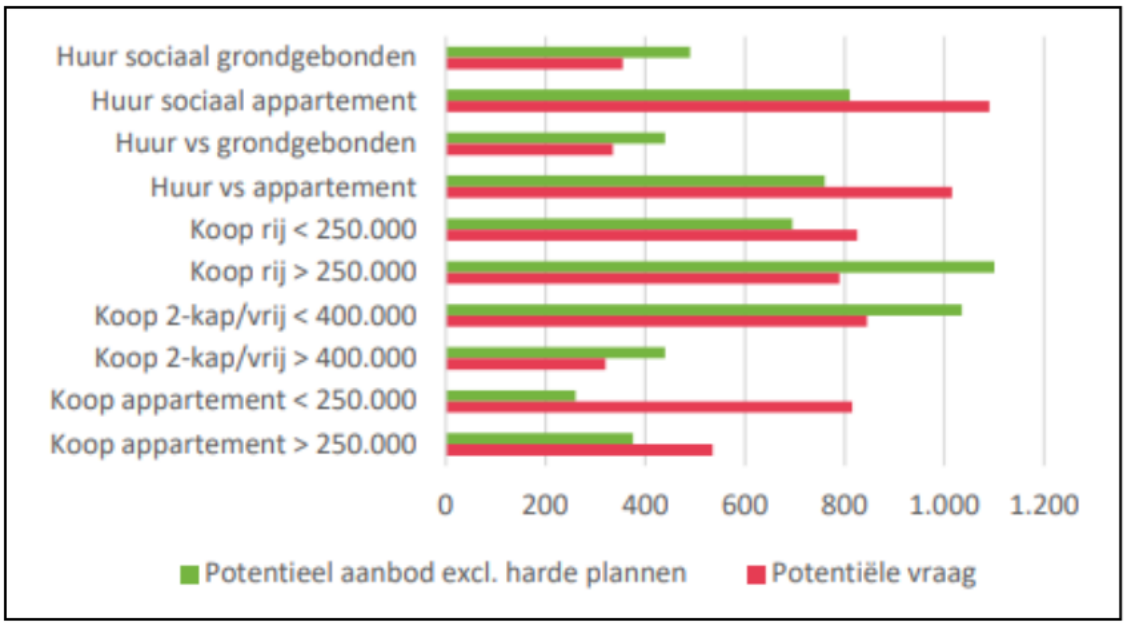
In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 1.010 woningen voor de gemeente Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen. Met betrekking tot het actuele tekort aan sociale huurwoningen geldt de woningbouwplannen in Soesterberg voor een deel hier al in voorzien (+145 woningen).

4.3.3.3 Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 4.1 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in de gemeente Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning

2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.



Afbeelding 4.1 Verwachte vraag en aanbod naar woningen o.b.v. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

Op basis van de woningbehoefte zoals beschreven in het Masterplan Wonen in Soest is een zogenaamd no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 4.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn.

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat de wens is om voldoende groene en/of karakteristieke open plekken te behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van het aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat het woningbouwprogramma zich moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

		Behoefte	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2^1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2^1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
Totaal		770	201	+637	100%	100%

Tabel 4.1 Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen (Bron: gemeente Soest)

4.3.3.4 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Soesterberg. Het betreft tevens een type woningen – appartementen – waar veel vraag naar is. De appartementen zijn met de relatief kleine oppervlakte met name geschikt voor starters en senioren. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en ontwikkeling van woningbouw binnen de kern.

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 composotie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	• Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; • Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken 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 kán 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 buren 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 uitgewaaide 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 geluidniveaus 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 wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai 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 in 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 NO_2 en PM_{10} 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

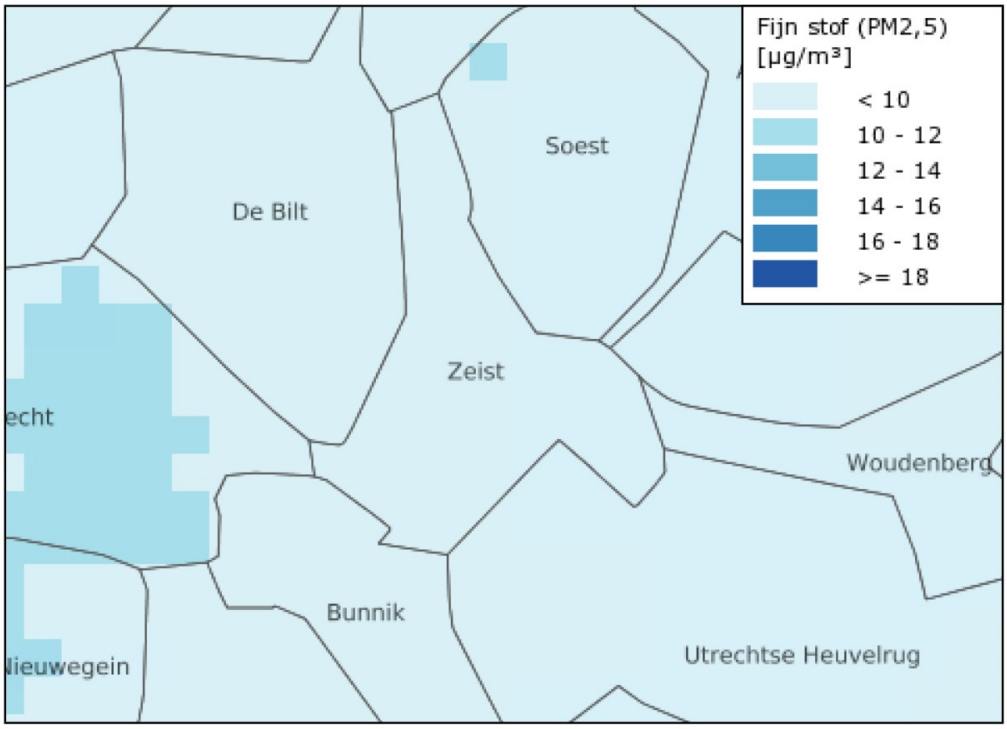
5.3.2.1 Algemeen

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.

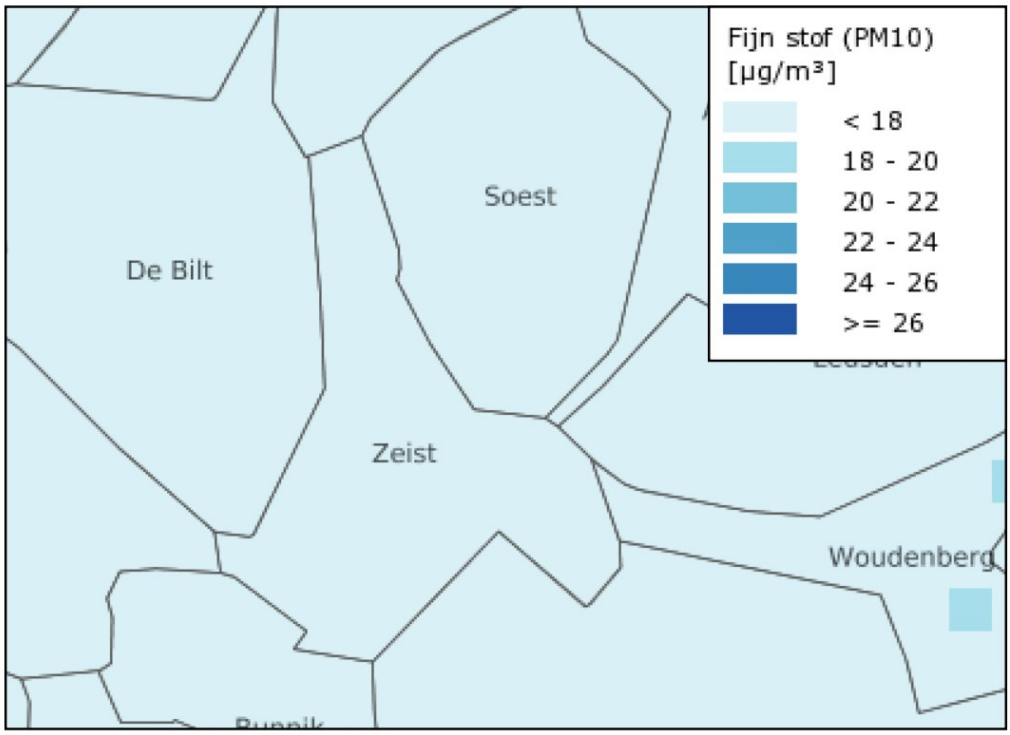
5.3.2.2 Advieswaarden WHO en GGD

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 Luchtkwaliteitskaart 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:

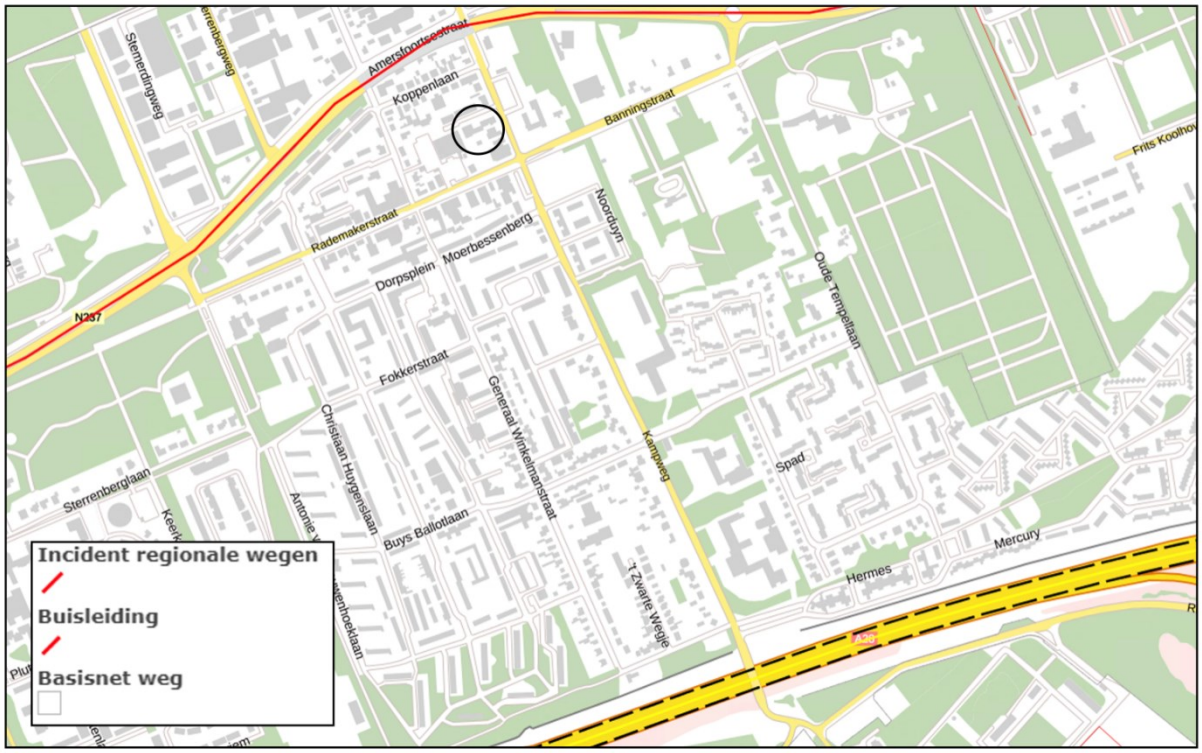
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 (Crnvgs) 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 Crnvgs 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 is 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:

<u>Categorie A:</u>
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.

<u>Categorie B:</u>
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.

<u>Categorie C:</u>
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 16 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 Aerius-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.

<u>Nader onderzoek huismus</u>
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 relicten 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 m^2. Gelet op het feit dat de bodemingreep minder dan 10.000 m^2 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 gevalsdefinities (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 onderzochten. 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 m^2 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 10 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.

5.10 Bezonningsstudie

5.10.1 Algemeen

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een lichte norm en een strenge norm. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de buren meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwvormen.

In dit geval is er door HBA b.v. een bezonningsstudie uitgevoerd, om in beeld te brengen of de schaduwwerking als gevolg van het plan voldoet aan de TNO-normen. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de lichte norm. Deze lichte norm wordt over het algemeen gehanteerd bij dergelijke plannen. In de volgende paragraaf wordt op de

uitkomsten van de bezonningsstudie ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 9 opgenomen.

5.10.2 Situatie plangebied

Het bouwplan van Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 voldoet aan de lichte norm van TNO. Om aan de lichte TNO norm te voldoen dient het meetpunt minimaal 2 uur per bezonning te hebben. De bewoners van Veldmaarschalk Montgomeryweg 5 hebben een raam in hun achtergevel waar schaduwwerking optreedt als gevolg van de nieuwbouw op Veldmaarschalk Montgomeryweg 3. Ten opzichte van de huidige situatie treedt er een vermindering op van de bezonning op het desbetreffende raam. In de huidige situatie vangt het kozijn op 19 februari bezonning van 11:53 tot 16:10, in de nieuwe situatie is dit van 14:10 tot 16:10. In de huidige situatie vangt het kozijn op 21 oktober bezonning van 12:24 tot 16:42, in de nieuwe situatie is dit van 14:31 tot 16:42.

5.10.3 Conclusie

Het beoogde plan voldoet aan de lichte TNO-norm en is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

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 m^2 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 ondergeschikte 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. Hoofdregel 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 11 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 Bezonningsstudie

Bijlage 10 Vormvrije m.e.r.

Bijlage 11 Nota van zienswijzen

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **9**
Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Verkeer 11
Artikel 5 Wonen - Gestapeld 12
Artikel 6 Waarde - Archeologie lage verwachting 14

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **17**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 8 Algemene bouwregels 18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 22
Artikel 13 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **24**
Artikel 14 Overgangsrecht 24
Artikel 15 Slotregel 25

Bijlagen regels **27**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis** **28**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSTB0031-0401 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.5 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.6 archeologisch deskundige:
de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning conform de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.8 archeologisch verwachtingsrapport:
terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest op de verbeelding is aangeduid als gebied met lage, dan wel middelmatige of onbekende, dan wel hoge archeologische verwachting.

1.9 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 balkon:
een open platform dat niet gelijkvloers voor een muur is aangebracht, eventueel voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte.

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.12 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.13 beroep aan huis:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak.

1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.20 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.24 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 geluidgevoelig object:
als geluidsgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor zodanig gebruik is bestemd.

1.27 gemeentelijke parkeernorm:
de parkeernorm, zoals vastgelegd in de gemeentelijke beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'.

1.28 hoofdbewoner:
degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.29 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.30 huishouden:
een huisgezin;

1.31 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.32 maatvoeringsvlak:
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.33 mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.34 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.35 overkapping:
een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.36 peil:
a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter.

b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.37 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 verbeelding:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.39 vlak:
een geografisch bepaald gebied.

1.40 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.41 waardevolle archeologische laag:
de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen:
Voorzieningen ten behoeve van het opvangen en lokaal verwerken van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op perceel, zoals reservoirs voor opvang en hergebruik van hemelwater en infiltratiesystemen voor hemelwater, met toebehoren (leidingen, zandvangputten, en dergelijke).

1.43 wonen:
de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.44 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
c. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, afrasteringen van balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. perceelontsluitingen;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
d. erkers en ingangspartijen;
e. balkons;
f. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'
b. de maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt niet meer dan 100 m^2;
c. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;

3.2.2 Erkers en ingangspartijen

Erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
b. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
c. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
d. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
e. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 3.2.4.

3.2.3 Balkons

Voor het bouwen van balkons gelden de volgende regels:

a. balkons zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon';
b. de maximum hoogte, gemeten tot de vloer van de balkons, bedraagt 6 m.

3.2.4 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	**voor de voorgevel hoofdgebouw**	**achter de voorgevel hoofdgebouw**

vlaggenmasten	8 m	8 m
perceelafscheidingen	1 m	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen	1 m	2 m

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;
met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. voet- en fietspaden;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. bermen en overige verhardingen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
g. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de in onderstaande tabel opgenomen bouwhoogtes:

ander bouwwerk	maximale bouwhoogte
licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter
geluidwerende voorzieningen	5 meter
speelvoorzieningen	5 meter
kunstwerken	8 meter
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 meter

Artikel 5 Wonen - Gestapeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of aan huis;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
e. andere bouwwerken;
f. overige voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
c. het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van de woning voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
b. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend, waarbij er tegelijkertijd maximaal 2 arbeidskrachten in de woning aan het werk mogen zijn;
c. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1, dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn genoemd maar die daarmee naar hun aard en invloed op de omgeving vergeleken kunnen worden;
d. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

e. aan de in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, wordt voldaan;
f. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
g. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.;
h. er geen buitenopslag in de tuin mag plaatsvinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie lage verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid, of;
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen, of;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan, of;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,30 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in Artikel 14 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen en zomer- en recreatiewoningen voor permanente bewoning.

9.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders van Soest wijken af van het bepaalde in 9.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' mogen in afwijking van 'Hoofdstuk 2', 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:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden;
b. voor deze woningen een hogere waarde is verleend op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder;
c. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
    1. daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
    2. de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeurswaarde of;
    3. de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere waarde.
d. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere waarde.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1 indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Artikel 9 lid 9.1 sub c en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
d. de mantelzorg wordt beëindigd indien daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt ;
e. de mantelzorg woonruimte slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk bij de aanvraag verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

12.2 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeersfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

12.3 Wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

a. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel;
b. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 1, 2 of 3, zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
    1. voldaan wordt aan de normen uit de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 13.1 afwijken, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

13.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats, met belangen als:

a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 13.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in lid 14.1.a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in lid 14.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

T — Tuin

V — Verkeer

W-GS — Wonen - Gestapeld

Dubbelbestemmingen

WR-ALV — Waarde - Archeologie lage verwachting

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - weg

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

[sba-blk] — specifieke bouwaanduiding - balkon

Maatvoering

16 — maximum aantal wooneenheden

10,6 — maximum bouwhoogte (m)

9,5 — maximum goothoogte (m)

Verklaring

Ondergrond

schaal 1: 1000

formaat A3

getekend MvL

BestM ingenieursbureau

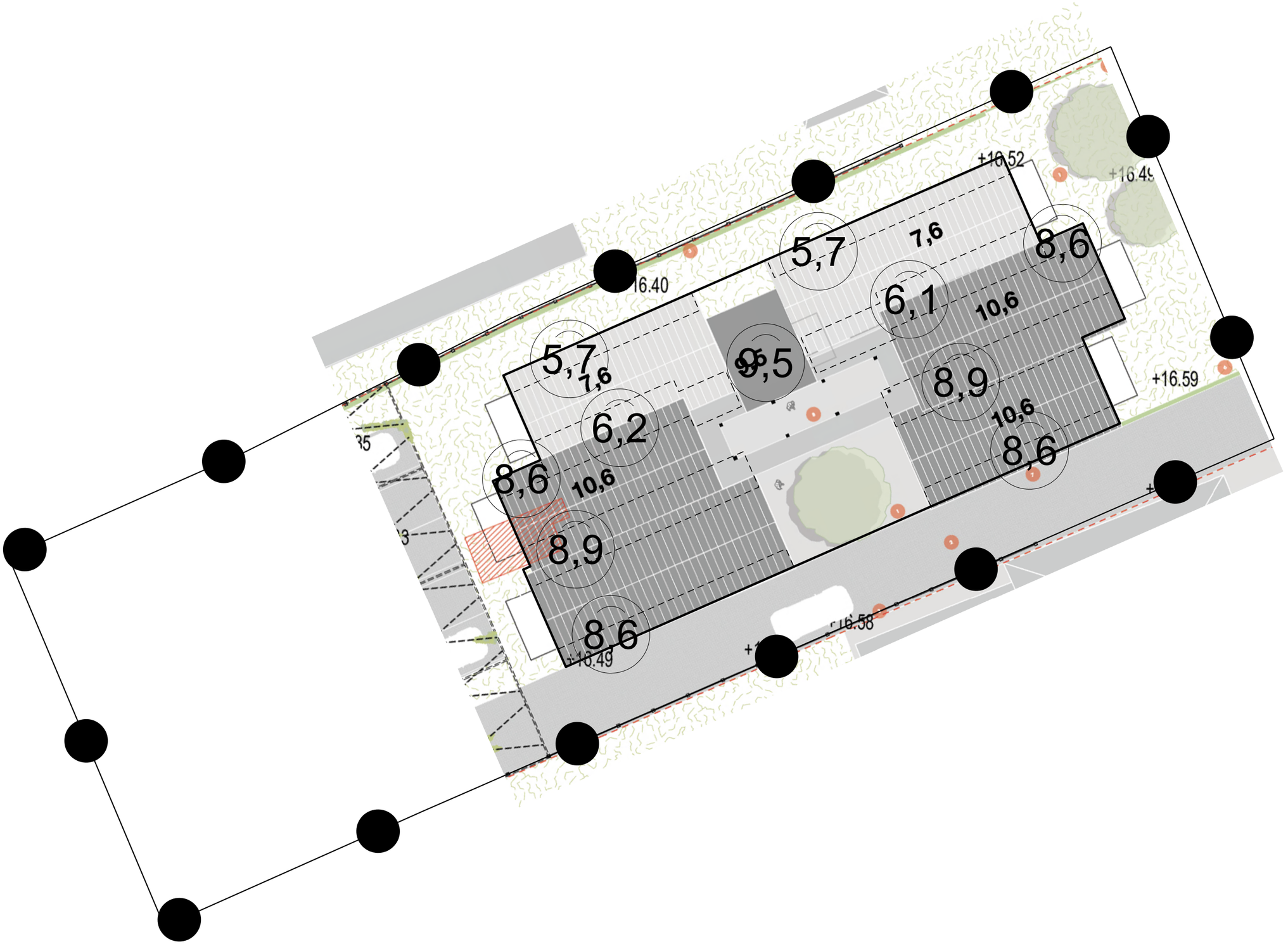
NL.IMRO.0342.BPSTB0031-0301

status	voorontwerp	ontwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum		18-5-2021	22-9-2023		

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Gemeente Soest

Raadhuisplein 1 3762 AV Soest tel. 035-6093411
postbus 2000 3760 CA Soest fax 035-6093689
www.soest.nl

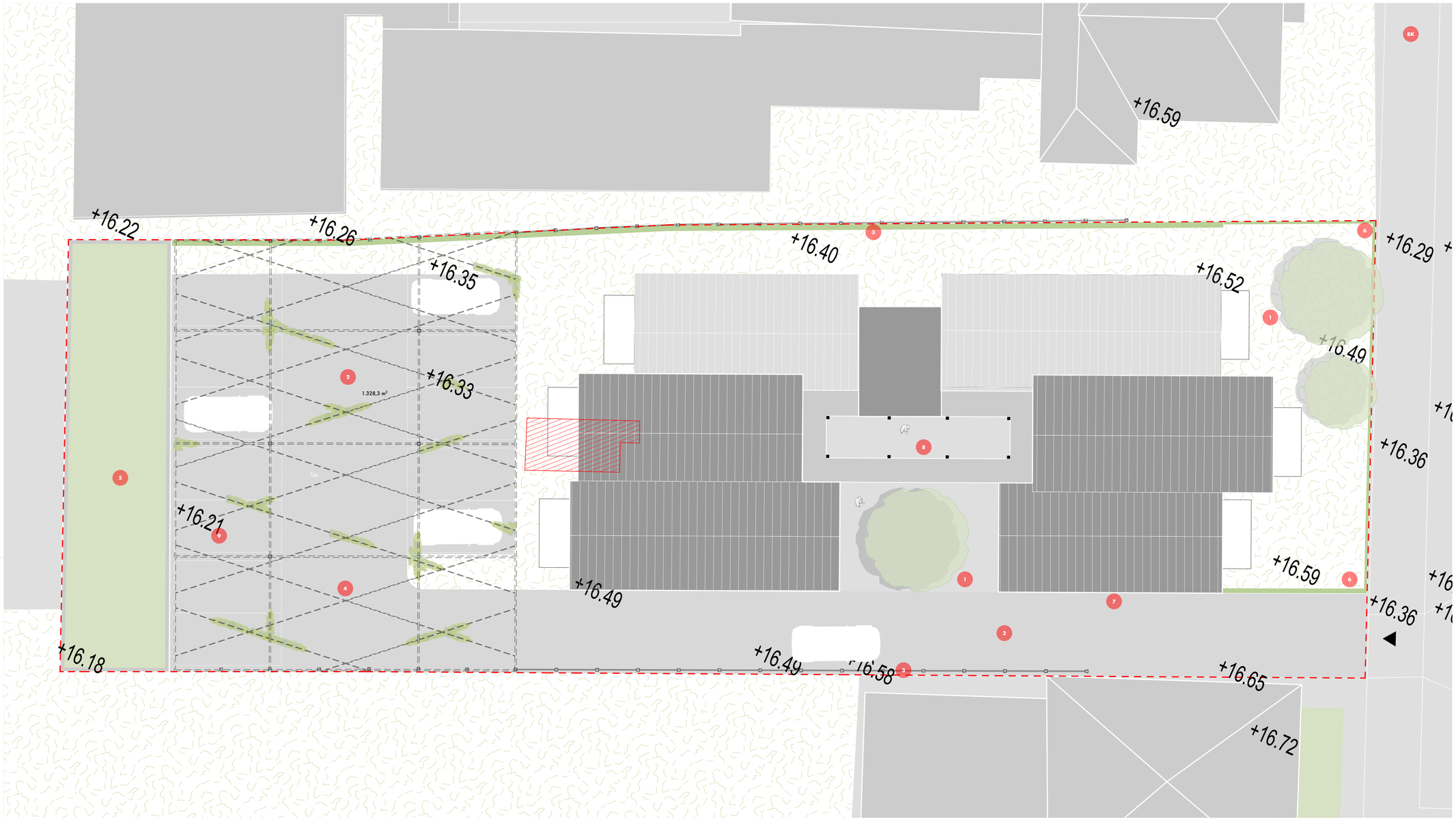

+16.52
+16.45
16.40
5,7
7,6
6,1
8,6
10,6
5,7
7,6
9,5
8,9
+16.59
6,2
10,6
8,6
8,6
10,6
8,9
8,6
+16.49
+16.58

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autoboeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1



Situatie 1:100

Legenda

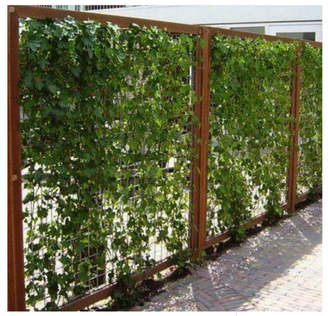
1. nieuw te planten bomen
2. parkeerplaatsen en oprit voorzien van half verharding
3. houten erfafscheiding met groen, zelfde stijl als pergola
4. houten pergola met groen, zelfde stijl als erfafscheiding
5. berging dak voorzien van groendank
6. nieuw te planten lage haag
7. gevels gedeeltelijk voorzien van groen
8. binnenplein voorzien van verharding
9. elke parkeerplek voorzien van loze leiding voor elektrische laadpaal

BK brandkraan

▼ entree kavel

locatie schuilkelder





Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
TERREININDELING

Tekeningnummer
OOK996_08_001

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V6 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:100

Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
-

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl

REGELGEVING/BOUWBESLUIT 2012

Ventilatie
- plan dient te worden voorzien van uit te schakelen ventilatie;
- plan dient te worden voorzien van ventilatie type D.

Algemene sterkte van de bouwconstructies
- alle bouwconstructies voldoen aan Bouwbesluit afdeling 2.2 en 2.3;
- Glas moet worden uitgevoerd conform NEN2608.

Inbraakwerendheid
- alle delen van ramen/deuren alsmede kozijnstelsels aanpassen aan inbraakwerendheidsklasse 2, conform afdeling 2.15 van het Bouwbesluit, understeund door NEN5096.

Veiligheid
- de vloerafscheiding dient te voldoen aan afdeling 2.3;
- een voorziening voor afvoer van rook (artikel 2.59) moet brandveilig worden uitgevoerd conform NEN 6062.
- een afscheiding en leuning van de trap dient te voldoen aan artikel 2.35;
- een te openen deel in de gevel moet voldoen aan artikel 2.19. middels gelijkwaardigheid (artikel 1.3), dient worden voldaan aan artikel 2.17.
- al het glas dient te voldoen aan NEN3569.

Geluid van buiten
- een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een minimum karakteristieke geluidwering van 20 dB, een en ander bepaald volgens NEN5077, conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Geluid van installaties
- het maximale karakteristieke installatie-geluidsdrukniveau bedraagt maximaal 30 dB, een en ander bepaald volgend NEN5077, conform afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.

Waterdichtheid en vochtverwende voorzieningen
- alle vloeren in sanitaire ruimtes zijn tegelvloeren; worden t.p.v. keukenblok tot min. 1,6m² betegelen; toiletten tot min. 1,2m² betegelen; badruimte ter plaatse van douche of bad tot min. 2,1m² betegelen, een en ander conform afdeling 3.5 van het Bouwbesluit, onderwand door NEN 2778.

Gezondheid
- een voorziening voor toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rook moet worden uitgevoerd conform de bepalingen en voorschriften genoemd in afdeling 3.8 van het Bouwbesluit.

Wering ratten/muizen
- open stootvoegen voorzien van stootvoegrassters;
- ventilatie openingen te voorzien van insectenrooster met een maas van maximaal 4x4mm;
- een en ander conform Bouwbesluit afdeling 3.10.

Toegankelijkheid
- alle nieuwe binnen/buitendeuren hebben een netto doorgang van 930x2300mm;
- er is geen hoogteverschil groter dan 20mm;
- conform afdeling 4.4 van het Bouwbesluit.

Galm
- alle algemene verkeersruimtes dienen te worden voorzien van Ansona Sonospray Sonospray ST (K.13), dikte 20 mm, om te voldoen aan Afdeling 3.3 van het Bouwbesluit.

MATERIALEN

- gewapend beton i.h.w. gestort
- gewapend beton prefab
- beton ongewapend
- baksteen
- binnenwand steen
- lichte scheidingswand (gips/pasbeton)
- lichte scheidingswand zwarte uitvoering (gips/pasbeton)
- lichte scheidingswand AquaBloc (gips/pasbeton)
- speciale steenachtige materialen
- isolatie zacht
- isolatie hard
- drukvaste isolatie
- kunsteen
- natuursteen
- naaldhout
- loofhout
- plaatmateriaal
- bekledingsplaat
- staal
- kunsthalf
- tegelwerk

ALGEMEEN

- vluchtrichting
- rookmelder
- deur 30min. WSDBO
- deur 60min. WSDBO
- deur zelfsluitend
- 30min. WSDBO — B 30 —
- 60min. WSDBO — B 60 —
- Deuren in de vluchtrichting, te openen zonder gebruik van losse hulpmiddelen
- kookplaat
- wasbak
- koelkast
- meterkast
- toilet
- fontein
- wastafel
- douche

Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
BEGANE GROND

Tekeningnummer
OOK996_08_002

Fase	Versie
UITVOERINGSGEREED ONTWERP	V6 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A0

Schaal
1:50

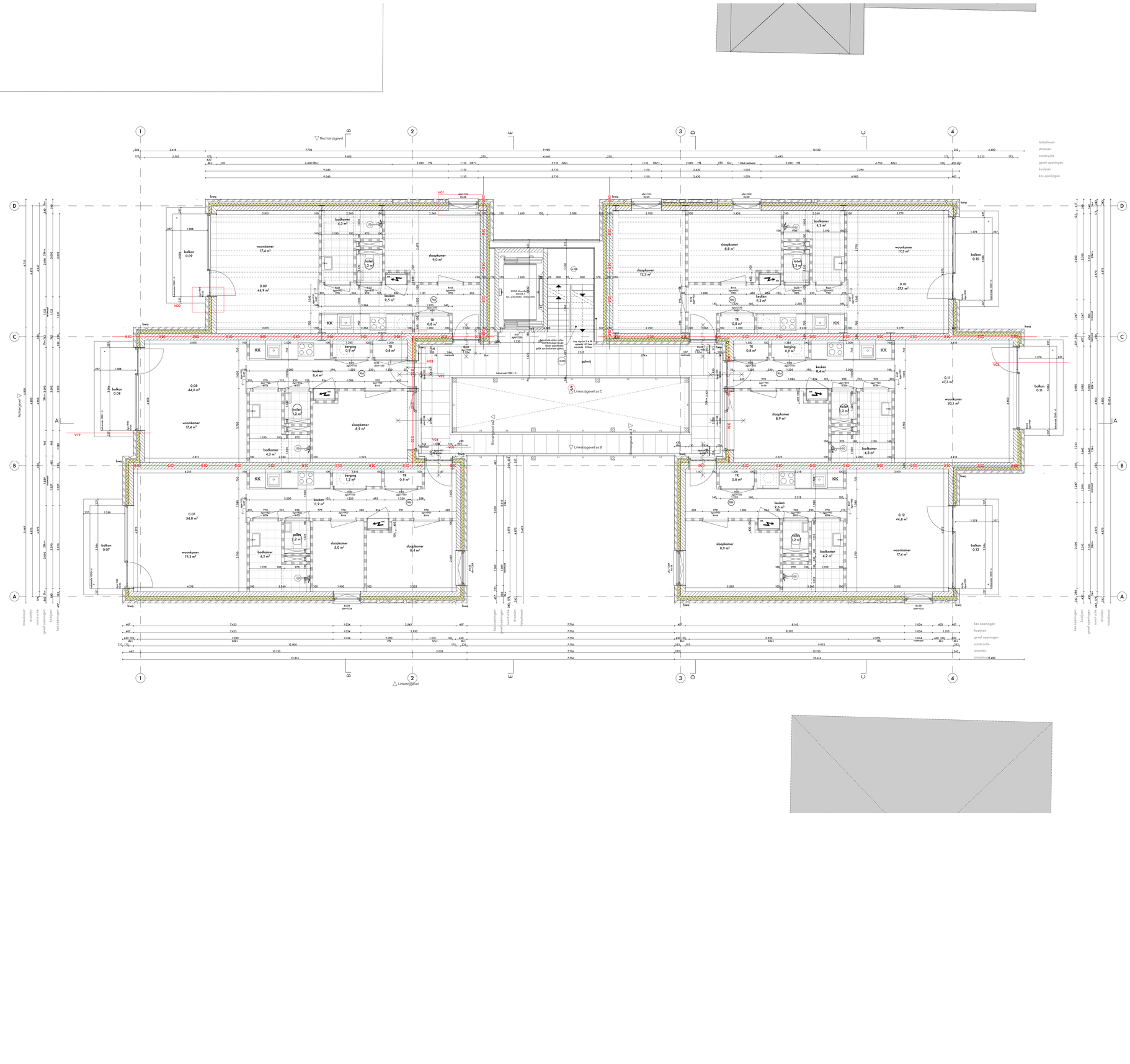
Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kort 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BK, Amersfoort

Installatieadviseurs
-
-
-

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



REGELGEVING/BOUWBESLUIT 2012

Ventilatie
- plan dient te worden voorzien van uit te schakelen ventilatie;
- plan dient te worden voorzien van ventilatie type D.

Algemene sterkte van de bouwconstructies
- alle bouwconstructies voldoen aan Bouwbesluit afdeling 2.2 en 2.3;
- Glas moet worden uitgevoerd conform NEN2608.

Inbraakwerendheid
- alle delen van ramen/deuren alsmede kozijnstelsels aanpassen aan inbraakwerendheidsklasse 2, conform afdeling 2.15 van het Bouwbesluit, understeund door NEN5096.

Veiligheid
- de vloerscheiding dient te voldoen aan afdeling 2.3;
- een voorziening voor afvoer van rook (artikel 2.59) moet brandveilig worden uitgevoerd conform NEN 6062.
- een afscheiding en leuning van de trap dient te voldoen aan artikel 2.25;
- een te openen deel in de gevel moet voldoen aan artikel 2.19. middels gelijkwaardigheid (artikel 1.3), dient worden voldaan aan artikel 2.17.
- al het glas dient te voldoen aan NEN3569.

Geluid van buiten
- een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een minimum karakteristieke geluidsweering van 20 dB, een en ander bepaald volgens NEN5077, conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Geluid van installaties
- het maximale karakteristieke installatie-geluidsdrukniveau bedraagt maximaal 30 dB, een en ander bepaald volgend NEN5077, conform afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.

Waterdichtheid en vochtwerende voorzieningen
- alle vloeren in sanitaire ruimtes zijn tegelvloeren; worden t.p.v. keukenblok tot min. 1.6m² betegelen; toiletten tot min. 1.2m² betegelen; badruimte ter plaatse van douche of bad tot min. 2.1m² betegelen, een en ander conform afdeling 3.5 van het Bouwbesluit, onderwand door NEN 2778.

Gezondheid
- een voorziening voor toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rook moet worden uitgevoerd conform de bepalingen en voorschriften genoemd in afdeling 3.8 van het Bouwbesluit.

Woning ratten/muizen
- open stootvoegen voorzien van stootvoegrassters;
- ventilatie openingen te voorzien van insectenrooster met een maas van maximaal 4x4mm;
- een en ander conform Bouwbesluit afdeling 3.10.

Toegankelijkheid
- alle nieuwe binnen/buitendeuren hebben een netto doorgang van 930x2300mm;
- er is geen hoogteverschil groter dan 20mm;
- conform afdeling 4.4 van het Bouwbesluit.

Galm
- alle algemene verkeersruimtes dienen te worden voorzien van Ascona Sonospray Sonospray ST (K.13), dikte 20 mm, om te voldoen aan Afdeling 3.3 van het Bouwbesluit.

MATERIALEN

- gewapend beton i.h.w. gestort
- gewapend beton prefab
- beton ongewapend
- baksteen
- binnenwand steen
- lichte scheidingswand (gips/gasbeton)
- lichte scheidingswand zwevre uitvoering (gips/gasbeton)
- lichte scheidingswand AquaBloc (gips/gasbeton)
- speciale steenachtige materialen
- isolatie zacht
- isolatie hard
- drukvaste isolatie
- kunststeen
- natuursteen
- naaldhout
- loofhout
- plaatmateriaal
- bekledingsplaat
- staal
- kunststof
- tegelwerk

ALGEMEEN

- vluchtrichting
- rookmelder
- deur 30min. WSDBO
- deur 60min. WSDBO
- deur zelfsluitend
- 30min. WSDBO
- 60min. WSDBO

Deuren in de vluchtrichting, te openen zonder gebruik van losse hulpmiddelen

- kookplaat
- wasbak
- koelkast
- meterkast
- toilet
- fontein
- wastafel
- douche

Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
EERSTE VERDIEPING

Tekeningnummer
OOK996_08_003

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
VS 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A0

Schaal
1:50

Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kooi 49
3995DZ, Houten

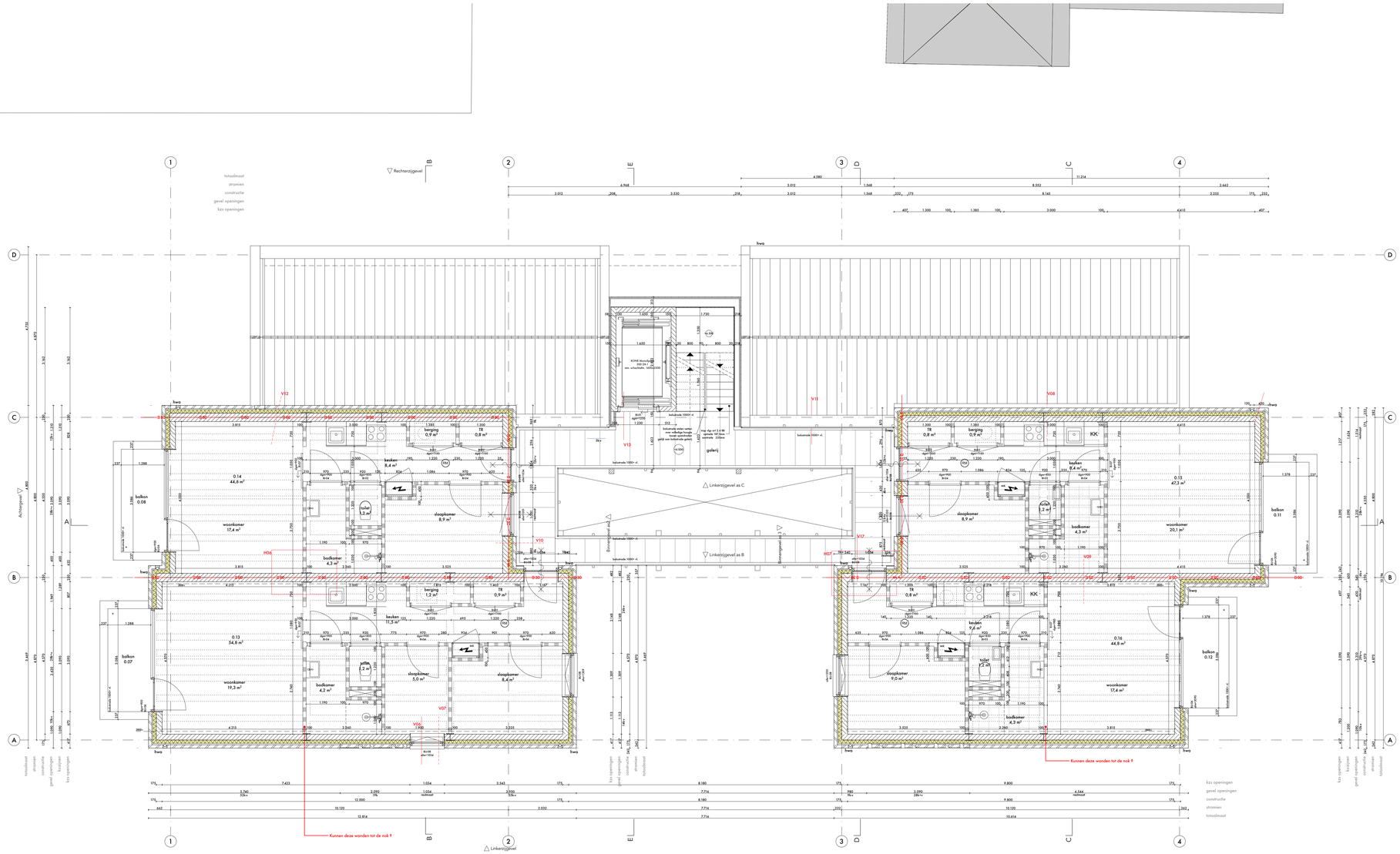
Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

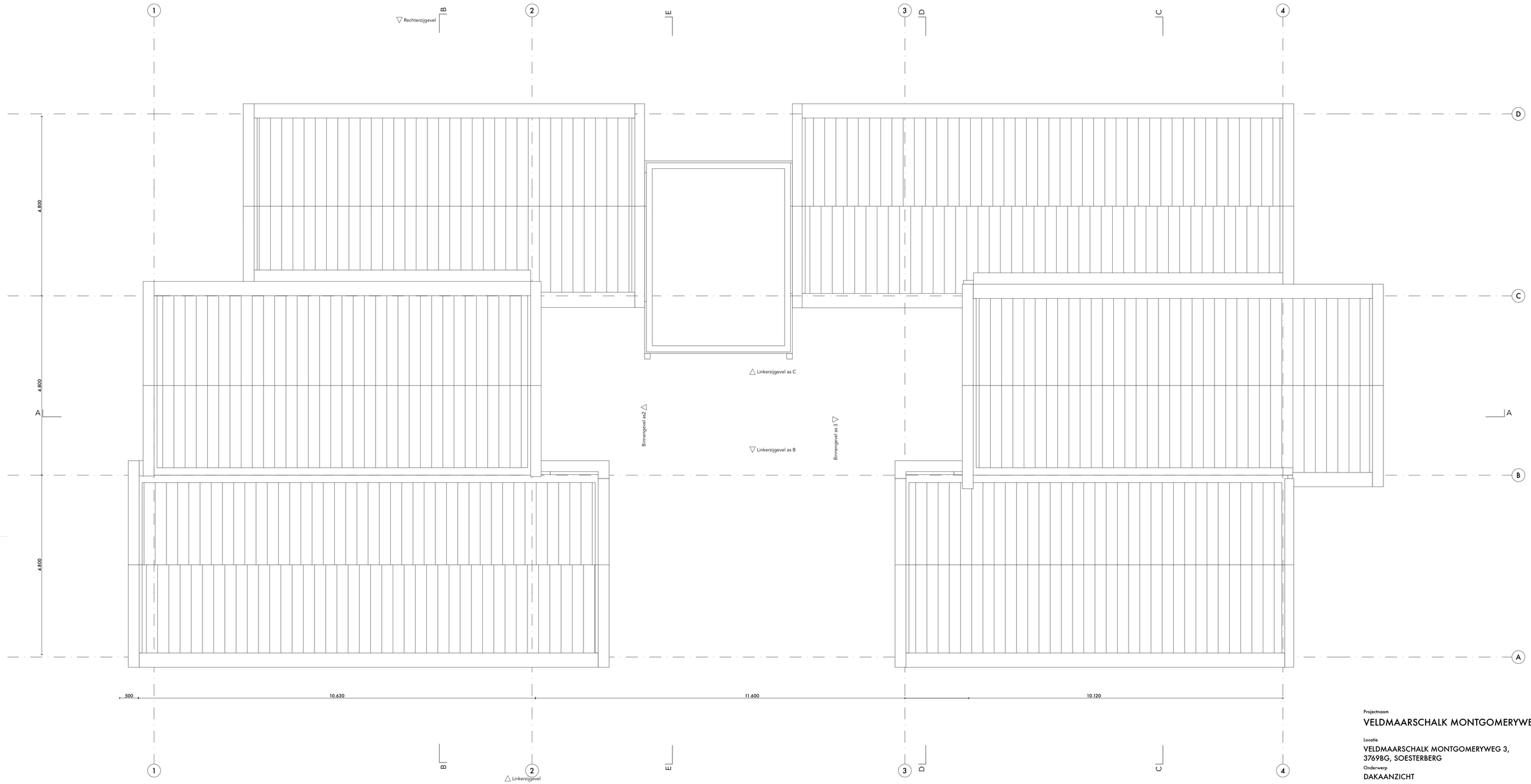
Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
-

OOK

Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl


totaalmaat
stramien
constructie
gevel openingen
kzs openingen
Rechterzijgevel
Achterzijgevel
Linkerzijgevel as C
Linkerzijgevel as B
Linkerzijgevel
Kunnen deze wanden tot de nok ?
Kunnen deze wanden tot de nok ?
hwa
galerij
KONE MonoSpace 500 DX-1 min. schachtmaten 1600 x 2200
balustrade 1000H st
balustrade 1000H gl
balustrade 1000H st
balustrade 1000H st
balustrade 1000H st



Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

DAKAANZICHT

Tekeningnummer

OOK996_08_005

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V5 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

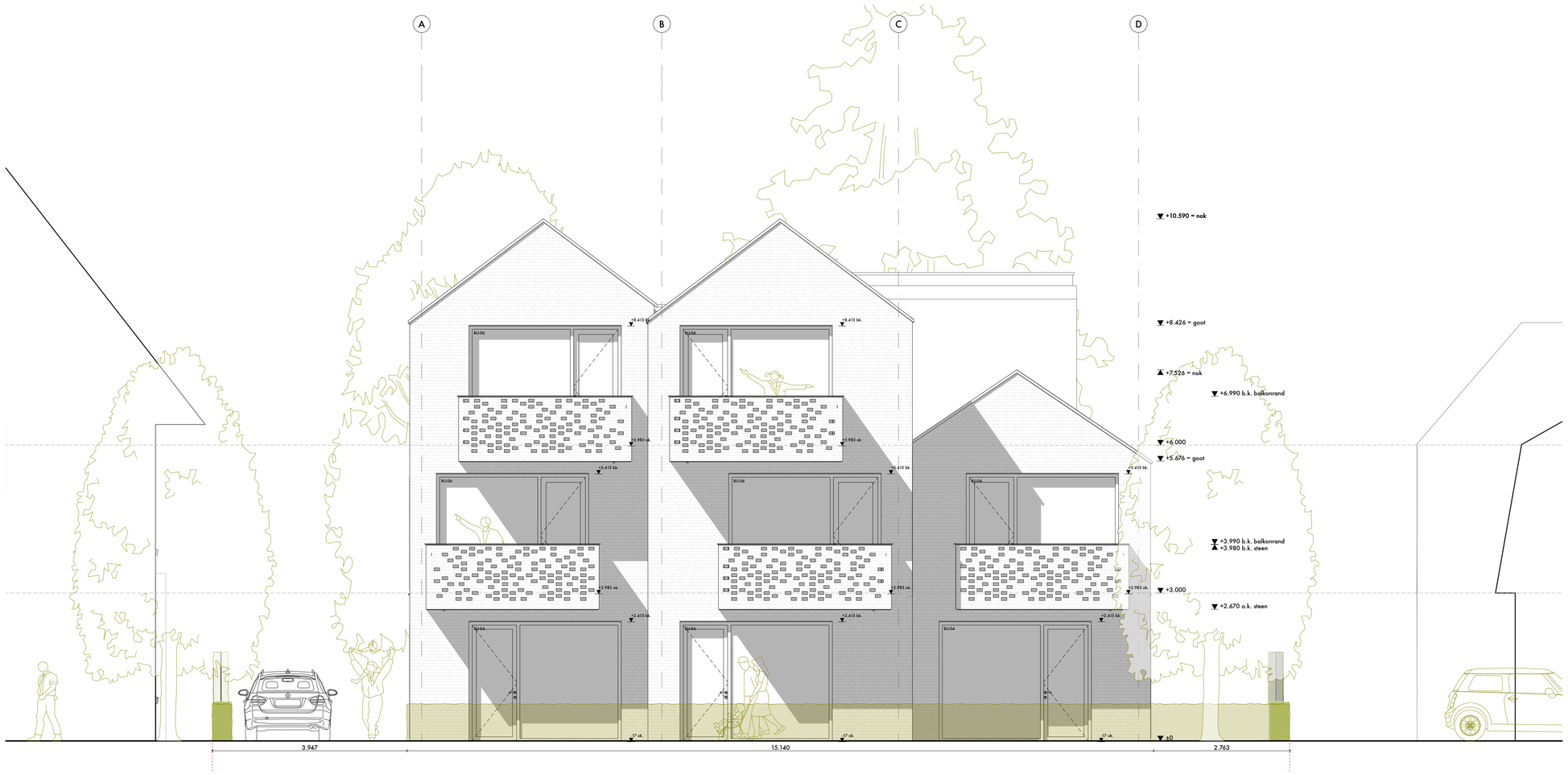
Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies

-
-
--

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
VOORGEVEL

Tekeningnummer
OOK996_08_006

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V5 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50, 1:100

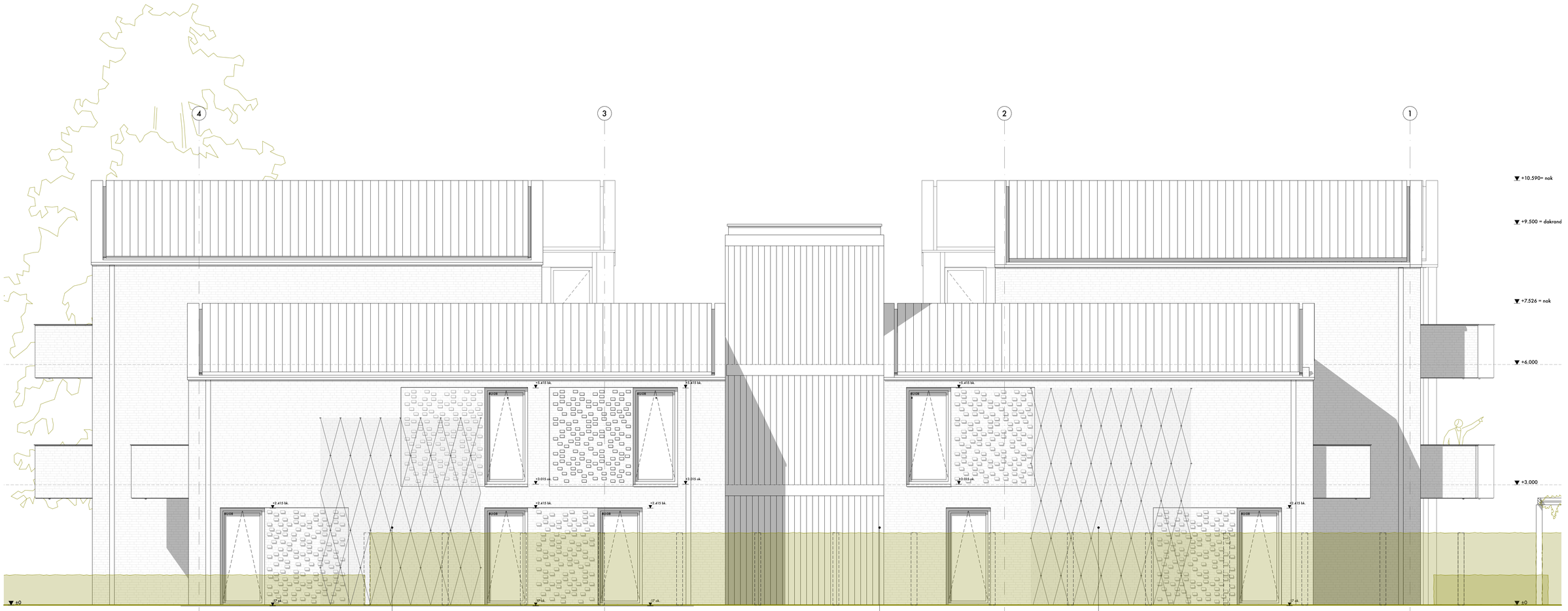
Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
- -

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

RECHTERZIJGEVEL

Tekeningnummer

OOK996_08_007

Fase

UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie

V6 25_08_2023

Status

CONCEPT

Formaat

A1

Schaal

1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies

-
-
- -

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
ACHTERGEVEL

Tekeningnummer
OOK996_08_008

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V6 25_08_2023

Status
CONCEPT

Formaat
A1

Schaal
1:50

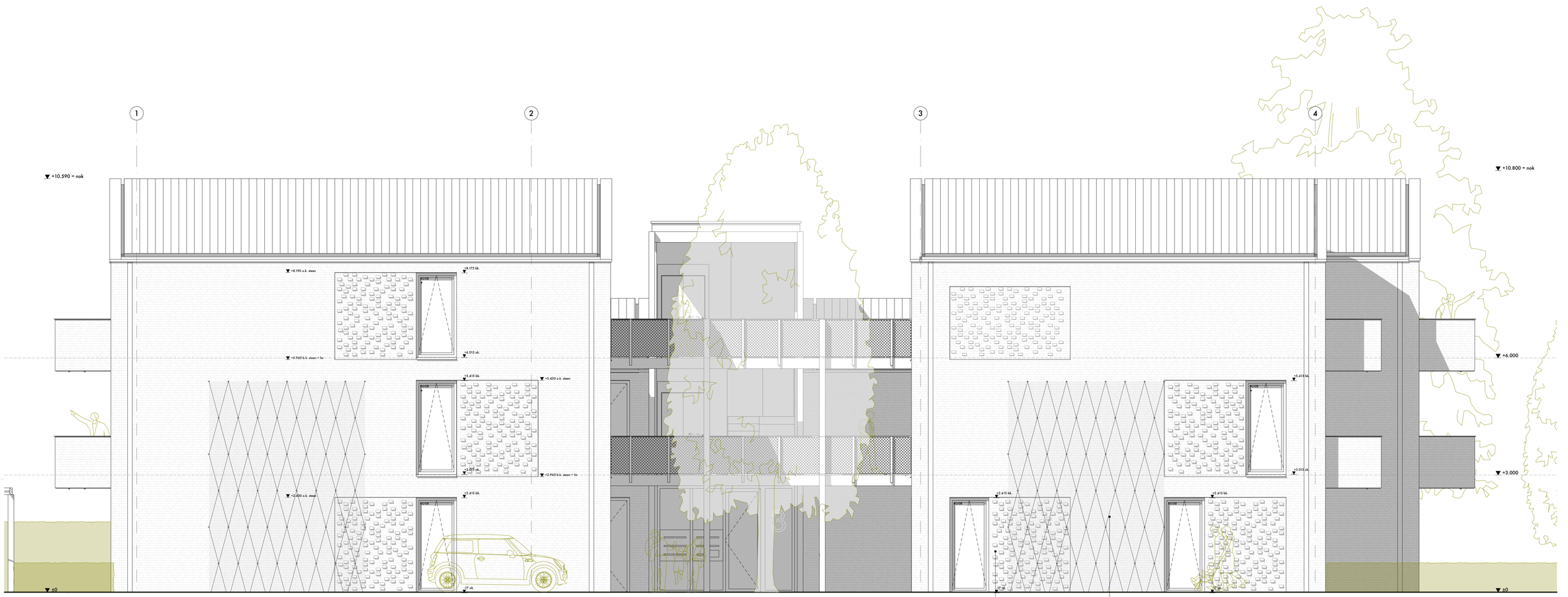
Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
--

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

LINKERZIJGEVEL

Tekeningnummer

OOK996_08_009

Fase

UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie

V6 25_08_2023

Status

DEFINITIEF

Formaat

A1

Schaal

1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies

-
-
- -

OOK

Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Binnengevel as2
1:50



Binnengevel as 3
1:50

Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
BINNENGEVEL

Tekeningnummer
OOK996_08_010

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V6 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50

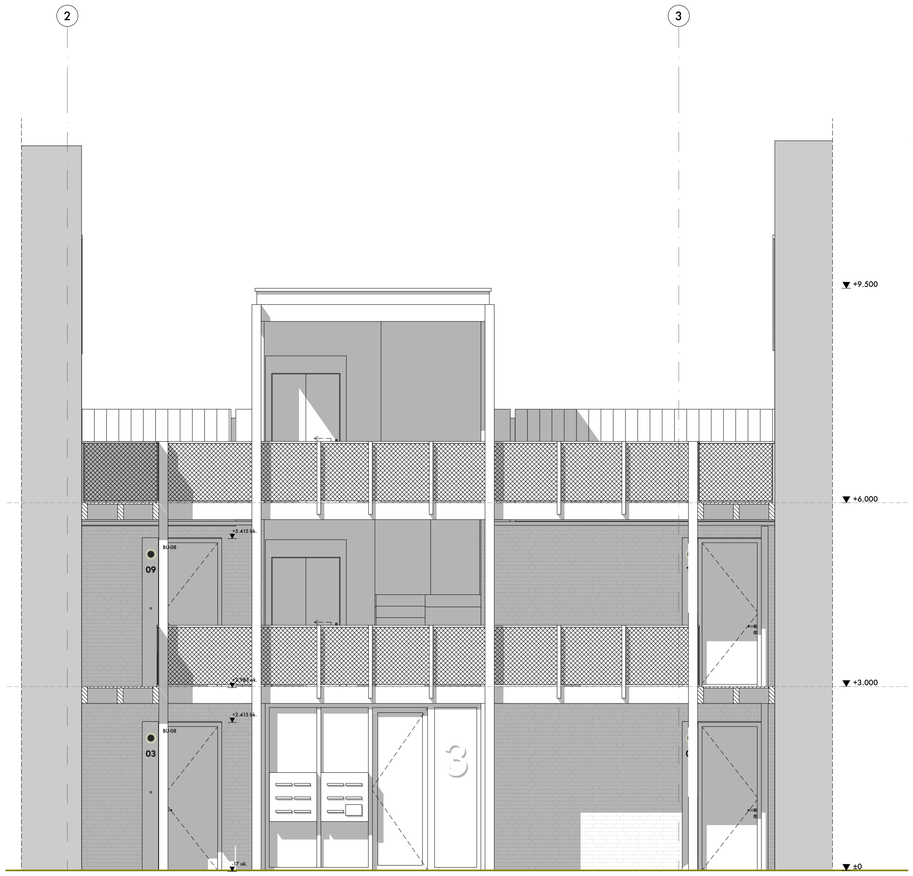
Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

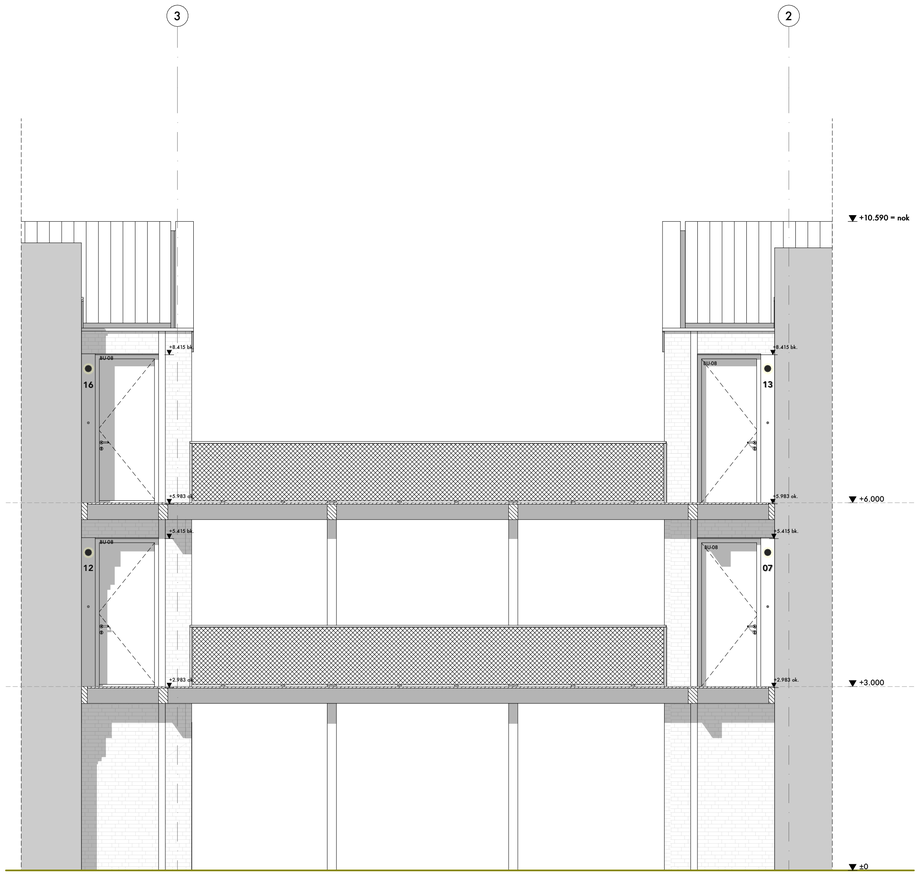
Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BB, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
- -

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Linkerzijgevel as C
1:50



Linkerzijgevel as B
1:50

Projectnaam
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie
VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp
BINNENGEVEL

Tekeningnummer
OOK996_08_011

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V6 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50

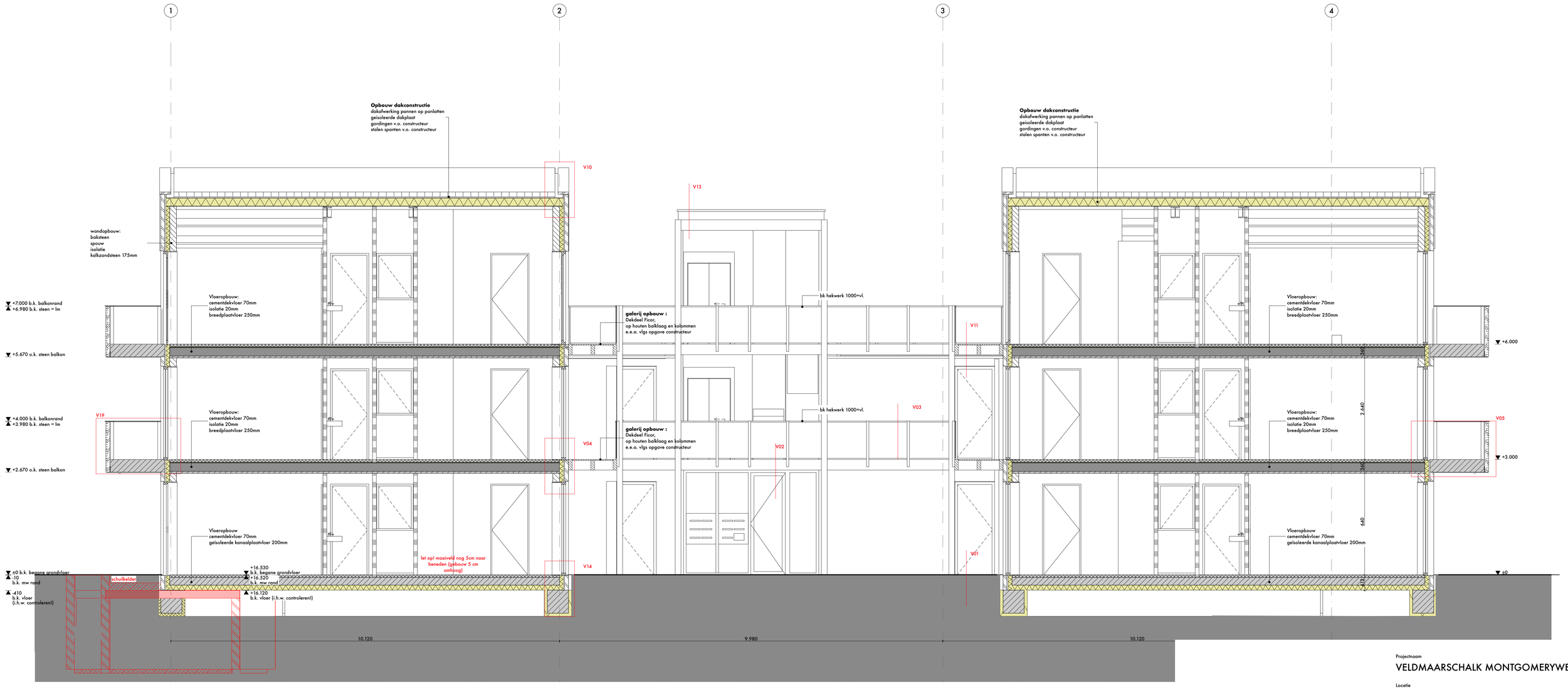
Opdrachtgever
Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer
ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur
Pelecon Structural Engineers
Basicweg 7a
3821BB, Amersfoort

Installatieadvies
-
-
- -

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

DOORSNEDE A

Tekeningnummer

OOK996_08_012

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V6 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

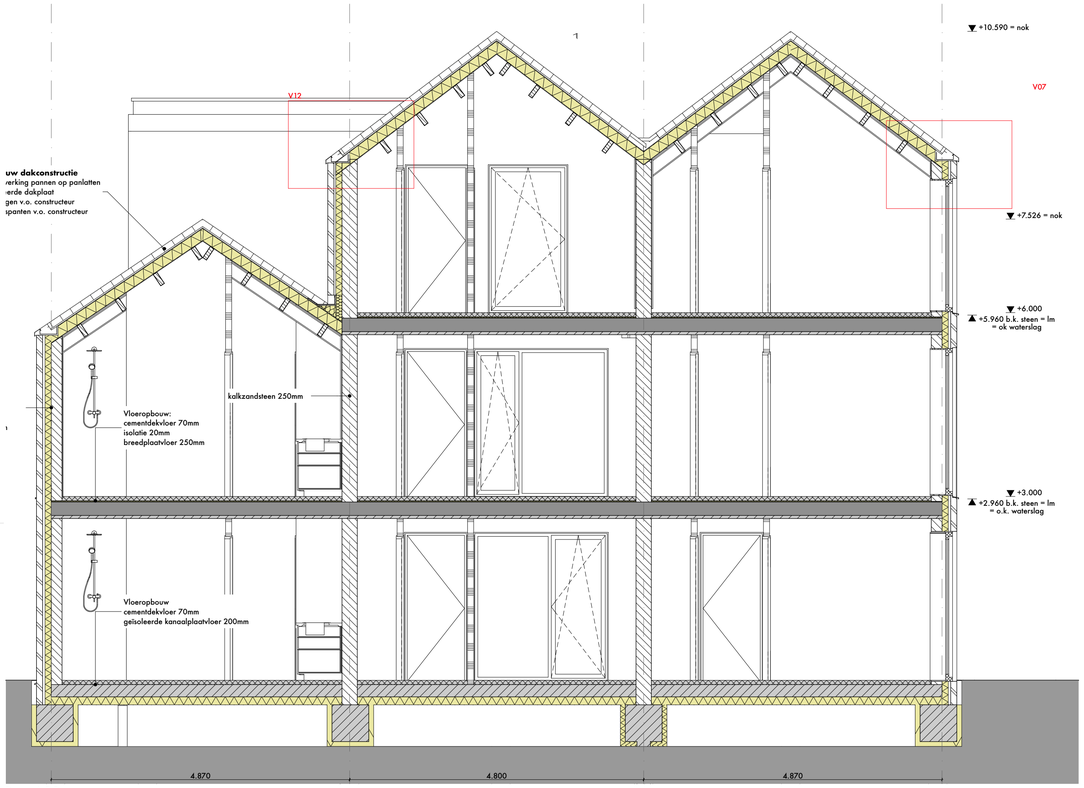
Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

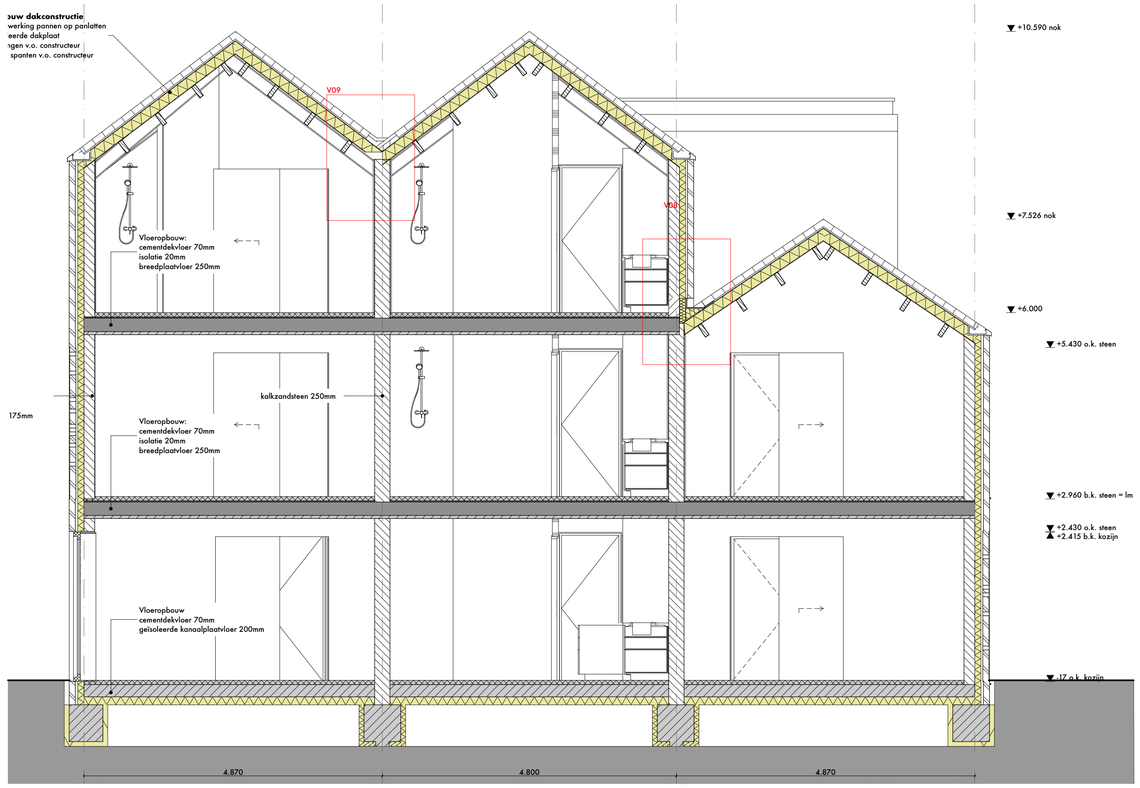
Installatieadvies

-
-
--

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Doorsnede B-B
1:50



Doorsnede C-C
1:50

Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

DOORSNEDE B EN C

Tekeningnummer

OOK996_08_013

Fase

UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie

V5 25_08_2023

Status

DEFINITIEF

Formaat

A1

Schaal

1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

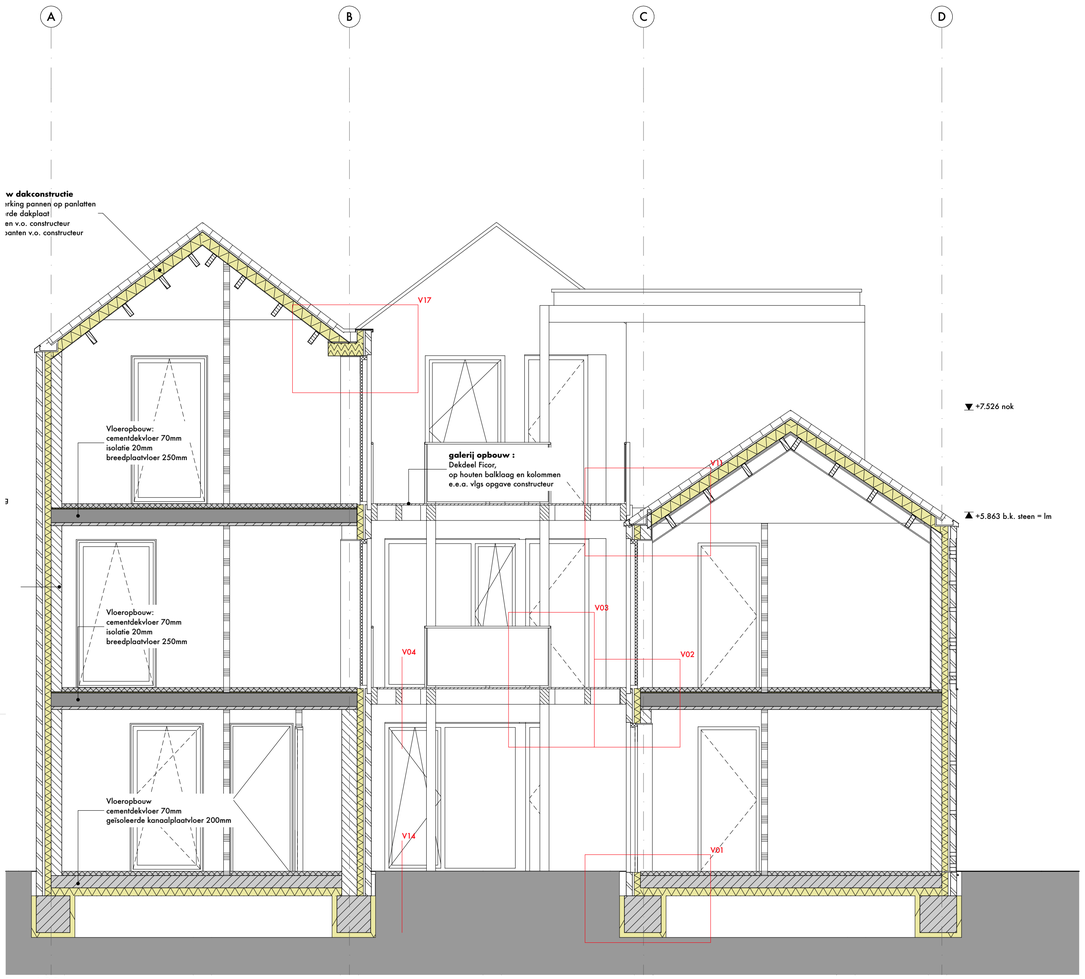
Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

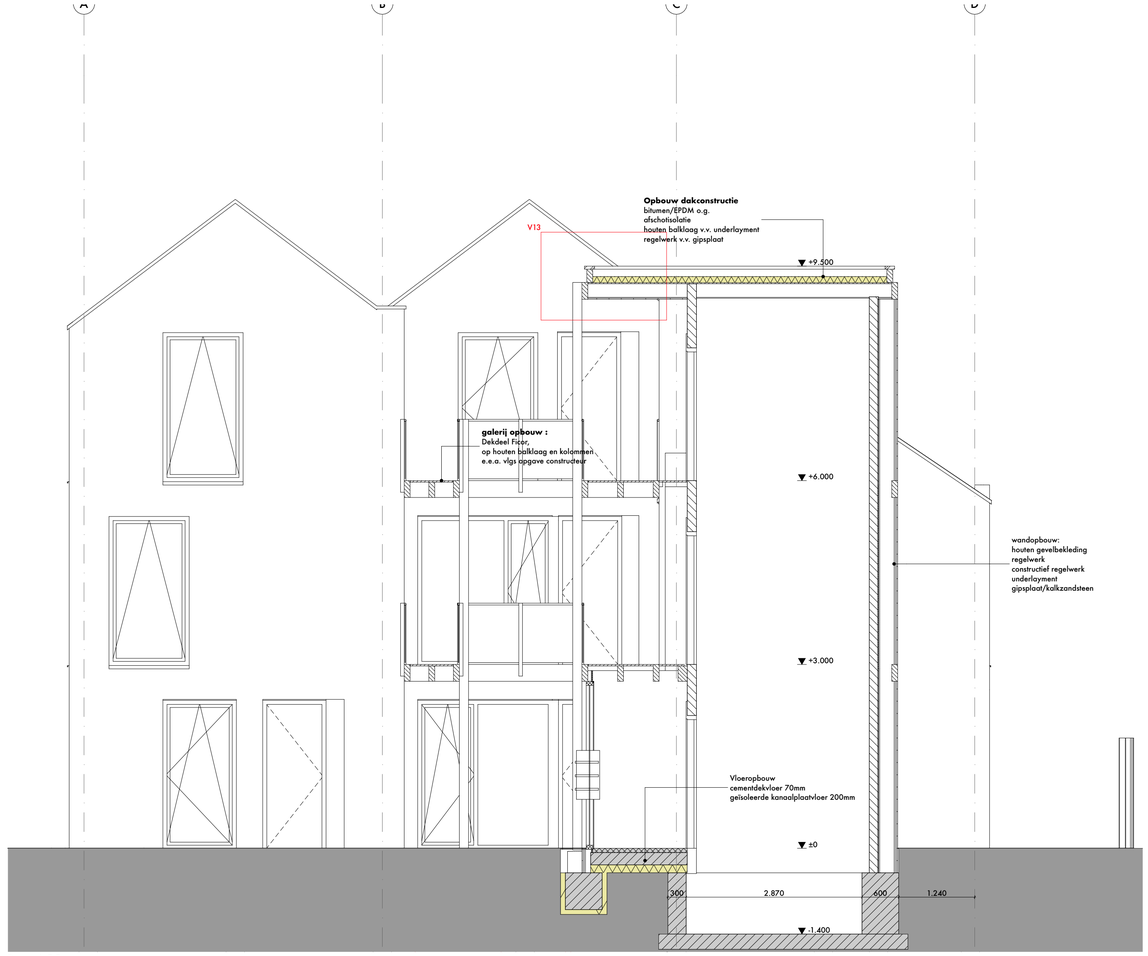
Installatieadvies

-
-
- -

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl



Doorsnede D-D
1:50



Doorsnede E-E
1:50

Projectnaam

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3

Locatie

VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3,
3769BG, SOESTERBERG

Onderwerp

DOORSNEDE D EN E

Tekeningnummer

OOK996_08_014

Fase
UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Versie
V5 25_08_2023

Status
DEFINITIEF

Formaat
A1

Schaal
1:50

Opdrachtgever

Jongerius Invest BV
Het Kant 49
3995DZ, Houten

Aannemer

ThuisInBouwen
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

Constructeur

Pelecon Structural Engineers
Basisweg 7a
3821BR, Amersfoort

Installatieadvies

-
-
--

OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
0031 33 4893320
www.ookarchitecten.nl

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

September 2020

Status: Definitief

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3, SOESTERBERG

Auteur: T. Zomerdijk
Status: Definitief
Datum: September 2020
Projectnummer 2020-085

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER 5

2.1 ALGEMEEN 5
2.2 ZONE LANGS WEGEN 5
2.3 GRENSWAARDEN 5
2.4 BEREKENEN GELUIDSBELASTING 6
2.5 GEMEENTELIJK GELUIDSBELEID 6

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN 8

3.1 SITUATIE PROJECTGEBIED 8
3.2 VERKEERSGEGEVENS 9

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN 10

4.1 BEREKENINGEN 10
4.2 GELUIDSBELASTING 10
4.3 HOGERE WAARDE 10
4.4 MAATREGELEN REDUCEREN GELUIDSBELASTING 10

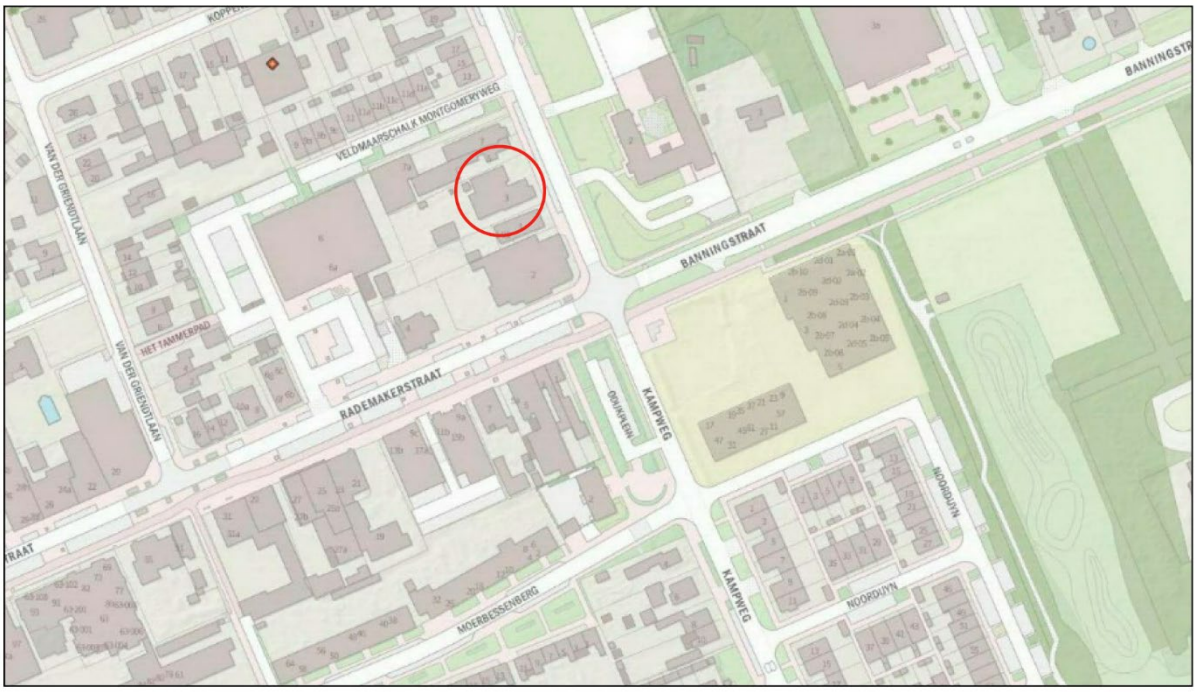
HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE 13

BIJLAGEN 14

BIJLAGE 1 REKENMODEL 15
BIJLAGE 2 ITEMEIGENSCHAPPEN 16
BIJLAGE 3 RESULTATENTABELLEN 17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, aan de rand van het centrum van de kern Soesterberg, bevindt zich een woon- en bedrijfsperceel waar voorheen een bakker gevestigd was. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en te vervangen door een appartementengebouw met daarin ruimte voor 17 appartementen. In afbeelding 1.1 is de locatie van het projectgebied indicatief met rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 1.1 Locatie projectgebied (Bron: PDOK)

Ten behoeve van de realisatie van de appartementen moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure is het noodzakelijk de geluidsbelasting ter plaatse van te realiseren gebouwen te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In voorliggend geval betreft het enkel het aspect wegverkeerslawaai.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het vigerende Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

2.1 Algemeen

Artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevel van een geluidsgevoelig object als gevolg van de weg te bepalen. Onderzoek is enkel noodzakelijk indien een geluidsgevoelige bestemming zich binnen de wettelijke geluidszone van een weg bevindt. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de wettelijke geluidszone van wegen.

2.2 Zone langs wegen

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied is gelegen. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

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

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Binnen de zone van een weg moet akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en). Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt de L_{den}-waarde in dB bepaald. De L_{den}-waarde is het energetisch en naar tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende waarden:

- Het geluidsniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- Het geluidsniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- Het geluidsniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 7.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidsbelasting moet aan de voorkeurswaarde en, indien nodig, aan de uiterste grenswaarde van de Wgh worden getoetst.

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet noodzakelijk is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

2.3 Grenswaarden

In de Wgh worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op gevels van nog niet geprojecteerde woningen of gebouwen als vervangende nieuwbouw die binnen de geluidszone van een weg liggen. Met niet geprojecteerde woningen of gebouwen worden bedoeld:

‘woningen of gebouwen waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet toelaat’.

Een woning is als volgt gedefinieerd in de Wgh:

'gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet'.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Voor een hogere waarde geldt een maximum, afhankelijk van de ligging van een geluidsgevoelig object. In tabel 2 is de hoogst mogelijke waarde voor nog niet geprojecteerde woningen als gevolg van wegverkeerslawaai weergegeven (artikel 83 Wgh).

Locatie woning	**Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai**
Stedelijk gebied	63 dB
Buitenstedelijk gebied	53 dB

Tabel 2 Hoogst mogelijke grenswaarde wegverkeerslawaai (Bron: wetten.overheid.nl)

Het vaststellen van een hogere waarde is enkel mogelijk indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Hierbij dient afgewogen te worden of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting van alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet bij de bouwvergunningsaanvraag aangetoond worden dat aan de gestelde geluidseisen (binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten 33 dB) wordt voldaan, zoals in artikel 3.1 van het bouwbesluit en in artikel 4.4 van het Besluit geluidhinder genoemd wordt.

2.4 Berekenen geluidsbelasting

De geluidsbelasting moet per weg afzonderlijk berekend en aan de voorkeurswaarde getoetst worden. Voordat de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB getoetst wordt, mag de berekende geluidsbelasting op basis van artikel 110g van de Wgh, aangevuld met artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, worden verminderd. Reden hiervoor is de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen steeds verder af zal nemen. De geluidsbelasting mag in de volgende situaties worden verminderd met:

- 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid tot 70 km/uur;

Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer mag de geluidsbelasting worden verminderd met:

- 4 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 57dB bedraagt;
- 3 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor overige geluidsbelasting.

Uit uitspraak 201304862/3/R2 van de Raad van State blijkt dat het voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur eveneens is toegestaan de geluidsbelasting met 5 dB te verminderen. Bij lagere snelheden wordt de geluidsemissie voornamelijk door motorgeluid veroorzaakt, bandengeluid speelt een minder grote rol. Toekomstige geluidsreductie is in de toekomst voornamelijk te verwachten door het gebruik van stillere motoren. De aftrek van 5 dB kan daardoor ook toegepast worden bij snelheden van 30 km/uur of minder.

2.5 Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Soest beschikt over eigen geluidsbeleid dat is verankerd in de 'Nota Geluidbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2012.

Afwijking van de voorkeurswaarde is mogelijk tot ten hoogste de maximaal toegestane grenswaarde. Bij de vaststelling van een hogere waarde voor een geluidsgevoelige bestemming (hierna genoemd: woning) moet aan minimaal één van de onderstaande ontheffingscriteria worden voldaan:

1. de woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op, het gaat hierbij vooral om woningen die worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing;
2. de woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige, akoestisch afschermende functie voor andere woningen waar de voorkeurswaarde reeds wordt overschreden;
3. de woningen bestaan uit vervangende nieuwbouw:
    a. woningen voor woningen: gelijk blijvend aantal woningen of splitsing van een woning; bij toename van het aantal geluidgehinderden met maximaal 25 procent;
    b. woningen in plaats van niet-geluidsgevoelige functies: indien dit niet leidt tot ingrijpende wijzigingen van de stedenbouwkundige structuur of wanneer sprake is van een versterking van de stedenbouwkundige structuur;
4. de woningen liggen verspreid in het gebied buiten de bebouwde kom;
5. de woningen zijn grond- of bedrijfsgebondenheid, dit zijn bijvoorbeeld (agrarische) bedrijfswoningen of aanleunwoningen bij een zorginstelling;
6. een nieuw aan te leggen weg vervult een zodanige verkeersverzamelfunctie, dat binnen de zone van een andere weg of meerdere andere wegen lagere geluidsbelastingen van woningen wordt bereikt. Netto moet er moet sprake zijn van een verbetering. Dit betekent dat de totale afname (aantal woningen x afname per woning) groter moet zijn dan de totale toename (aantal woningen x toename per woning);
7. bij een gezoneerd industrieterrein wanneer:
    a. het geluidsniveau aan de gevel van de woning(en) waarvoor de hogere waarde nodig is, is hoger dan of gelijk aan het equivalente geluidsniveau vanwege het betrokken industrieterrein, én;
    b. de aanwezige geluidsruimte op het industrieterrein niet wordt beperkt door het verlenen van de hogere waarde;
8. rood voor Groen projecten in het kader van Hart voor de Heuvelrug;
9. een planmatige stedenbouwkundige uitbreiding.

Aan een beschikking waarin een hogere waarde wordt vastgesteld, worden de volgende voorwaarden gesteld:

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

Voor het vaststellen van een hogere waarde geldt dat er in principe geen hogere waarden hoger dan 58 dB worden vastgesteld. Een hogere waarde boven de 58 dB is alleen mogelijk bij vervangende nieuwbouw, bij een stadsvernieuwingsplan, het opvullen van een open ruimte, als het gaat om jongerenhuisvesting of bij een woning in de buurt van een station.

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Situatie projectgebied

In afbeelding 3.1 is een inrichtingstekening van de gewenste situatie weergegeven. Afbeelding 3.2 bevat een impressie van de gewenste voorgevel.



Afbeelding 3.1 Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling. (Bron: OOK Architecten)



Afbeelding 3.2 Impresie voorgeven (Bron OOK Architecten)

De te realiseren appartementen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, Banningstraat, Rademakerstraat en de Amersfoortseweg. De Amersfoortseweg wordt in voorliggend geval buiten beschouwing gelaten, aangezien ten tijde van de ruimtelijke procedure voor het verdiepen van deze weg akoestisch onderzoek ((Grontmij onderzoek GM-0117855 d.d. 20-11-13) is uitgevoerd. Uit dit uitgevoerde akoestische onderzoek, blijkt dat de geluidsbelasting in het projectgebied onder de 40 dB ligt. Om tot een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde te komen, moet het aantal verkeersbewegingen circa tien keer de in het Grontmij gehanteerde verkeersbewegingen bedragen. Een dergelijke toename van het

aantal verkeersbewegingen is niet realistisch. Er wordt dan ook aangenomen dat de geluidsbelasting als gevolg van de Amersfoortseweg nog altijd ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB ligt.

De Veldmaarschalk Montgomeryweg, Banningstraat en Rademakerstraat zijn in voorliggend geval wel in het akoestisch onderzoek meegenomen.

In tabel 3 is weergegeven welke uitgangspunten voor het rekenmodel zijn gehanteerd.

Locatie projectgebied	Stedelijk gebied
Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai	63 dB
Wgh van toepassing	Ja
Vermindering geluidsbelasting relevante wegen	5 dB

Tabel 3 Uitgangspunten onderzoek wegverkeerslawaai (Bron: BJZ.nu)

3.2 Verkeersgegevens

De door de gemeente Soest aangeleverde weg- en verkeersgegevens vormen het uitgangspunt voor het berekenen van de geluidsbelasting. Het betreft een prognose van de etmaalsintensiteiten van het jaar 2030. Wat betreft uurverdeling en voertuigverdeling is bij de aangeleverde telgegevens van het jaar 2019 aangesloten.

In tabel 4 zijn de weg- en verkeersgegevens uiteengezet, zoals deze zijn gebruikt ten behoeve van het berekenen van de geluidsbelasting.

Opgemerkt wordt dat er plannen zijn de in het onderzoek meegenomen wegen af te waarderen naar 30 km/uur wegen en/of woonerf. Aangezien nog niet bekend is wanneer de afwaardering exact plaatsvindt, is deze afwaardering nog niet meegenomen in voorliggend akoestisch onderzoek.

Weg- en verkeersgegevens	**Veldmaarschalk Montgomeryweg**	**Rademakerstraat**	**Banningstraat**
Etmaalintensiteit 2030 (prognose)	1.657	1.793	3.162
Uurintensiteit dag/avond/nacht (%)	6,84/3,18/0,65	6,99/3,25/0,39	6,92/3,20/0,53
Lichte motorvoertuigen dag/ avond/ nacht (%)	90,00/90,00/90,00	98,10/98,10/98,10	96,20/96,20/96,20
Middelzware vrachtwagens dag/ avond/ nacht (%)	9,10/9,10/9,10	1,20/1,20/1,20	3,00/3,00/3,00
Zware vrachtwagens dag/ avond/ nacht (%)	0,90/0,90/0,90	0,70/0,70/0,70	0,80/0,80/0,80
Wettelijke rijsnelheid (km/uur)	50	50	50
Wegdektype	Referentiewegdek	Elementverharding in keperverband	Referentiewegdek

Tabel 4 Weg- en verkeergegevens (Bron: Gemeente Soest)

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

4.1 Berekeningen

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Bij de berekening is uitgegaan van een standaard bodemfactor van 0,0 (akoestisch hard). In het model zijn de volgende zaken opgenomen:

- wegen met intensiteiten;
- gebouwen inclusief hoogte;
- rekenpunten op 1,5, 4,5 en 7,5 meter op de voor- en zijgevel(s) van het appartementengebouw.

In bijlage 1 is het rekenmodel weergegeven. In bijlage 2 zijn de gehanteerde itemeigenschappen opgenomen.

4.2 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting op de oostgevel van het appartementengebouw bedraagt maximaal 53 dB als gevolg van de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Hiermee wordt niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Wel wordt aan de maximale ontheffingswaarde voldaan. Wat betreft de overige gevels wordt aan de voorkeurswaarde voldaan. Dit geldt eveneens voor de geluidsbelasting als gevolg van de Rademakerstraat en Banningstraat.

De resultatentabellen zijn als bijlage 3 bijgevoegd.

4.3 Hogere waarde

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai is in voorliggend geval benodigd, aangezien ter plaatse van de te realiseren appartementen niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen heeft de gemeente Soest ontheffingscriteria opgesteld (zie paragraaf 2.5). Voorliggend initiatief voldoet aan ontheffingscriteria 3b:

‘de woningen bestaan uit vervangende nieuwbouw van woningen in plaats van niet-geluidsgevoelige functies: indien dit niet leidt tot ingrijpende wijzigingen van de stedenbouwkundige structuur of wanneer sprake is van een versterking van de stedenbouwkundige structuur;’.

4.4 Maatregelen reduceren geluidsbelasting

4.4.1 Algemeen

Het vaststellen van een hogere waarde is enkel mogelijk indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Er wordt allereerst op bronmaatregelen ingegaan. Vervolgens wordt ingegaan op overdrachts- en gevelmaatregelen. Als laatste wordt op de overige voorwaarden uit het geluidsbeleid van de gemeente Soest ingegaan.

4.4.2 Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 beschreven aftrek toe te passen. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van

voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Het huidige wegdek betreft referentiewegdek. Bij een snelheidsregime van 50 km/uur levert het vervangen van het huidige wegdek door DDL-A of DDL-B wegdek een minimale reductie op, waarbij eveneens sprake is van zeer hoge kosten. De vervanging zal voor de kleinschalige ontwikkeling niet doelmatig zijn en de wegbeheerder zal daarnaast niet instemmen met het stiller maken van slecht een deel van de weg, omdat dit tot onderhoudtechnische problemen leidt. Vanuit zowel financieel als civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dan ook niet haalbaar.

4.4.3 Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg zorgt voor een lagere geluidsbelasting op de gevel. Om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen dient het appartementengebouw verder naar achteren geplaatst te worden. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, aangezien het gebouw dan niet meer in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing gebouwd wordt. Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is stedenbouwkundig eveneens onwenselijk. Daarnaast zijn de hooggelegen bouwlagen hiermee niet af te schermen en brengt het plaatsen van een geluidscherm hoge kosten met zich mee.

4.4.4 Gevelmaatregelen

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan dient het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. De cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt hoogstens 59 dB. Om een binnenniveau van 33 dB te realiseren is een geluidwering van maximaal 26 dB benodigd.

Standaard dubbele HR^{++} beglazing zorgt voor een geluidswering van circa 28 dB. Indien er voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidsbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk. De meerkosten van suskasten in de voorgevel in plaats van standaard roosters bedragen circa €1000 (excl. Btw), ervan uitgaande dat er zoveel mogelijk via de geluidsluwe achtergevels wordt geventileerd.

4.4.5 Overige voorwaarden gemeentelijke geluidsbeleid

In het geluidsbeleid van de gemeente Soest zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde:

1. een hogere waarde wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de mogelijkheden om binnen de voorkeursgrenswaarde te blijven, door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen, zijn uitgeput;
   Uit de paragrafen 4.4.2 en 4.4.3 volgt dat bron en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn.
2. bij uitbreidingslocaties van ten minste 100 woningen moet ten minste 75% van de woningen voldoen aan de voorkeurswaarde(n). Voor maximaal 25% van de nieuwe woningen kan een hogere waarde worden vastgesteld;
   Niet van toepassing.
3. de betrokken woning(en) moet(en) een geluidsluwe gevel hebben. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting die kleiner of gelijk aan de voorkeurswaarde. Deze waarde kan maximaal 5 dB hoger zijn dan de voorkeurswaarde indien sprake is van vervangende nieuwbouw of de woning(en) is/zijn gelegen op een niet gezoneerd bedrijventerrein;
   Voor de noord-, zuid en westgevel van het appartementengebouw wordt aan de voorkeurswaarde voldaan.
4. in geval van woon- zorginstellingen wordt de gemeenschapsruimte, evenals de buitenruimte gesitueerd aan een geluidluwezijde. Dit vanwege het feit dat de wooneenheden vaak maar met één zijde aan de buitenlucht grenzen;
   Niet van toepassing.
5. er is ten minste één te openen geveldeel in de geluidsluwe gevel aanwezig.
   Hier wordt aan voldaan. Zie hiervoor de bijbehorende bouwtekeningen.

4.4.6 Conclusie maatregelen

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurs- en ambitiewaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het toepassen van gevelmaatregelen met een geluidswering van 26 dB (door het toepassen van standaard HR^{++} beglazing bijvoorbeeld) kan in de benodigde gevelwering worden voorzien om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Er wordt eveneens aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidsbeleid voldaan ten aanzien van het vaststellen van een hogere waarde.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het te realiseren appartementengebouw ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, Rademakerstraat, Banningstraat en de Amersfoortseweg. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai 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 een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld met betrekking tot de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Door het nemen van maatregelen met een geluidwering van 26 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 wegverkeerslawaai.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Rekenmodel



Rekenmodel
5 mei 2020, 13:15

BJZ.nu B.V.

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V5.21

Bijlage 2 Itemeigenschappen

Itemeigenschappen

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))
Rstraat	Rademakerstraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W9a	50	50	50	--	50	50
VMweg	Veldmaarschalk Montgomeryweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	50	50	50	--	50	50
Bstraat	Banningstraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	50	50	50	--	50	50

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)
Rstraat	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	1793,00	6,99	3,25	0,39	--	--
VMweg	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	1657,00	6,84	3,18	0,65	--	--
Bstraat	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	3162,00	6,92	3,20	0,53	--	--

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)
Rstraat	--	--	--	98,10	98,10	98,10	--	1,20	1,20	1,20	--	0,70	0,70	0,70	--	--	--	--	--	122,95
VMweg	--	--	--	90,00	90,00	90,00	--	9,10	9,10	9,10	--	0,90	0,90	0,90	--	--	--	--	--	102,00
Bstraat	--	--	--	96,20	96,20	96,20	--	3,00	3,00	3,00	--	0,80	0,80	0,80	--	--	--	--	--	210,50

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500
Rstraat	57,17	6,86	--	1,50	0,70	0,08	--	0,88	0,41	0,05	--	82,75	89,94	94,81	98,65
VMweg	47,42	9,69	--	10,31	4,80	0,98	--	1,02	0,47	0,10	--	76,51	84,19	91,30	94,86
Bstraat	97,34	16,12	--	6,56	3,04	0,50	--	1,75	0,81	0,13	--	77,93	85,02	91,32	96,88

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125
Rstraat	103,35	96,15	90,86	81,61	79,42	86,62	91,48	95,32	100,03	92,83	87,54	78,28	70,22	77,41
VMweg	100,81	97,57	90,85	82,10	73,18	80,86	87,97	91,54	97,49	94,24	87,52	78,77	66,29	73,97
Bstraat	103,38	99,94	93,17	83,36	74,58	81,67	87,97	93,53	100,03	96,59	89,82	80,01	66,77	73,86

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k
Rstraat	82,27	86,11	90,82	83,62	78,33	69,07	--	--	--	--	--	--	--
VMweg	81,08	84,64	90,59	87,34	80,63	71,88	--	--	--	--	--	--	--
Bstraat	80,16	85,72	92,22	88,78	82,01	72,20	--	--	--	--	--	--	--

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (P4) 8k
Rstraat	--
VMweg	--
Bstraat	--

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
Oost	Oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Noord 1	Noordgevel 1	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Noord 2	Noordgevel 2	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Zuid 1	Zuidgevel 1	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Zuid 2	Zuidgevel 2	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

Itemeigenschappen

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500
App	Appartementengebouw	12,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	8,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	8,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	3,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	9,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	8,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	3,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	10,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	Omliggende bebouwing	10,00	0,00	Relatief				0	0	0	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
App	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80
OB	0,80	0,80	0,80	0,80

Bijlage 3 Resultatentabellen

Resultatentabel Banningstraat (incl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Banningstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Noord 1_A	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	1,50	34,56	31,21	23,40	34,56
Noord 1_B	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	4,50	35,63	32,28	24,47	35,63
Noord 2_A	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	1,50	13,79	10,44	2,63	13,79
Noord 2_B	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	4,50	10,94	7,59	-0,22	10,94
Noord 2_C	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	7,50	16,85	13,50	5,69	16,85
Oost_A	Oostgevel	147984,17	459262,98	1,50	41,05	37,70	29,89	41,05
Oost_B	Oostgevel	147984,17	459262,98	4,50	42,45	39,10	31,30	42,45
Oost_C	Oostgevel	147984,17	459262,98	7,50	43,28	39,93	32,12	43,28
Zuid 1_A	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	1,50	36,18	32,83	25,02	36,18
Zuid 1_B	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	4,50	37,75	34,40	26,59	37,75
Zuid 1_C	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	7,50	38,95	35,60	27,79	38,95
Zuid 2_A	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	1,50	17,84	14,49	6,68	17,84
Zuid 2_B	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	4,50	21,46	18,11	10,30	21,46
Zuid 2_C	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	7,50	26,57	23,22	15,41	26,57

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultatentabel Rademakerstraat (incl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Rademakerstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Noord 1_A	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	1,50	17,56	14,23	10,02	18,81
Noord 1_B	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	4,50	18,82	15,49	11,28	20,07
Noord 2_A	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	1,50	30,47	27,14	22,93	31,72
Noord 2_B	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	4,50	--	--	--	--
Noord 2_C	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	7,50	--	--	--	--
Oost_A	Oostgevel	147984,17	459262,98	1,50	25,47	22,14	17,93	26,72
Oost_B	Oostgevel	147984,17	459262,98	4,50	27,15	23,82	19,62	28,40
Oost_C	Oostgevel	147984,17	459262,98	7,50	27,84	24,51	20,30	29,09
Zuid 1_A	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	1,50	24,03	20,70	16,49	25,28
Zuid 1_B	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	4,50	31,07	27,74	23,53	32,32
Zuid 1_C	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	7,50	33,41	30,09	25,88	34,66
Zuid 2_A	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	1,50	39,92	36,59	32,38	41,17
Zuid 2_B	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	4,50	41,54	38,21	34,00	42,79
Zuid 2_C	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	7,50	42,17	38,84	34,64	43,42

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultatentabel Veldm. Montgomeryweg (incl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Veldmaarschalk Montgomeryweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Noord 1_A	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	1,50	46,87	43,54	36,65	47,13
Noord 1_B	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	4,50	47,11	43,79	36,89	47,37
Noord 2_A	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	1,50	37,71	34,38	27,49	37,97
Noord 2_B	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	4,50	39,13	35,80	28,90	39,39
Noord 2_C	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	7,50	39,09	35,76	28,87	39,35
Oost_A	Oostgevel	147984,17	459262,98	1,50	53,05	49,72	42,83	53,31
Oost_B	Oostgevel	147984,17	459262,98	4,50	53,05	49,72	42,83	53,31
Oost_C	Oostgevel	147984,17	459262,98	7,50	52,62	49,29	42,40	52,88
Zuid 1_A	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	1,50	46,76	43,43	36,54	47,02
Zuid 1_B	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	4,50	46,52	43,19	36,30	46,78
Zuid 1_C	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	7,50	46,71	43,38	36,49	46,97
Zuid 2_A	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	1,50	37,81	34,49	27,59	38,07
Zuid 2_B	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	4,50	38,50	35,17	28,28	38,76
Zuid 2_C	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	7,50	38,36	35,03	28,14	38,62

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultatentabel cumulatief (excl. aftrek)

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Noord 1_A	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	1,50	52,12	48,79	41,85	52,37
Noord 1_B	Noordgevel 1	147974,76	459267,10	4,50	52,42	49,10	42,14	52,66
Noord 2_A	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	1,50	43,48	40,15	32,96	43,65
Noord 2_B	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	4,50	44,14	40,81	33,91	44,40
Noord 2_C	Noordgevel 2	147957,38	459259,63	7,50	44,11	40,78	33,89	44,37
Oost_A	Oostgevel	147984,17	459262,98	1,50	58,32	54,99	48,05	58,57
Oost_B	Oostgevel	147984,17	459262,98	4,50	58,42	55,09	48,13	58,66
Oost_C	Oostgevel	147984,17	459262,98	7,50	58,11	54,78	47,80	58,34
Zuid 1_A	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	1,50	52,14	48,81	41,85	52,38
Zuid 1_B	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	4,50	52,17	48,83	41,80	52,38
Zuid 1_C	Zuidgevel 1	147981,46	459253,32	7,50	52,55	49,22	42,14	52,75
Zuid 2_A	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	1,50	47,02	43,69	35,51	46,93
Zuid 2_B	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	4,50	48,32	44,99	36,70	48,21
Zuid 2_C	Zuidgevel 2	147963,30	459245,33	7,50	48,76	45,43	37,06	48,63

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

VERKENNEND BODEMONDERZOEK CONFORM NEN 5740

Locatie : Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg
Opdrachtgever : Jongerius Invest BV
Projectnummer : 25.20.00056.1
Datum : 17 februari 2020
-definitief-







SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Onderzoeksgegevens

Soort onderzoek	Verkennend bodemonderzoek
Methode	NEN 5740
Veldwerk	conform BRL SIKB 2000 versie 5 (VKB-protocollen 2001 versie 3.2)
Doelstelling	vaststellen of op de onderzoekslocatie een milieuhygiënische bodemverontreiniging aanwezig is
Onderzoekslocatie	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg
Projectnummer	25.20.00056.1
Datum uitvoering	3 februari 2020
Datum rapportage	17 februari 2020

Opdrachtgever

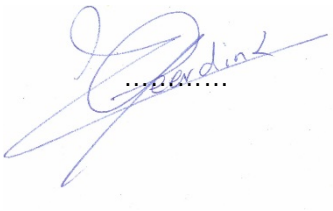
Opdrachtgever	Jongerius Invest BV
Contactpersoon	De heer J. Jongerius
Postadres	Commandeursborch 5
Postcode en plaats	3992 CD HOUTEN
Telefoonnummer	06-24977850

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Contactpersoon	Marc Jansen
Bezoekadres	Meerstraat 2
Postcode en plaats	5473 ZH HEESWIJK
Telefoonnummer	088 – 214 66 00
Website	www.sgssearch.nl
e-mail	milieu@sgssearch.nl
Veldwerk	Aart Schaftenaar

Colofon Rapportage

Opgesteld door	Margo Zopfi
Goedgekeurd door	Jeroen Geerdink
Datum/paraaf controle	17 februari 2020



SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)
Meerstraat 2, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen
Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkenisse
Malledijk 18
3208 LA Spijkenisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

SAMENVATTING

In opdracht van Jongerius Invest BV heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg.

Algemeen
De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als bedrijfspand (bakkerij) en heeft een oppervlakte van circa 1.315 m^2. Het terrein is deels bebouwd. Het onbebouwde terrein is deels onverhard en deels verhard met klinkers.

Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd op basis van de Nederlandse Norm, NEN 5740/A1, met als uitgangspunt een onverdachte locatie.

De aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek was de voorgenomen sloop, waarna nieuwbouw (inclusief een bestemmingswijziging naar wonen) plaatsvindt. Het doel van het onderzoek was vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Werkzaamheden
Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie:

ONV (onverdachte locatie)

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 1.315 m^2. Verdeeld over het terrein zijn 8 boringen verricht, te weten:

- 6 boringen tot 0,5 m-mv;
- 1 boring tot 2,0 m-mv;
- 1 boring tot 5,50 m-mv.

Er is 1 grondmengmonster van de bovengrond en 1 grondmengmonster van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. Aangezien de grondwaterspiegel niet is aangetroffen tot een diepte van 5,5 m-mv, is onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater niet uitgevoerd (overeenkomstig de NEN5740).

Resultaten en conclusie
Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, kwik, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd.

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 bestemmingswijziging, of de bodemkwaliteit voldoet aan het voorgenomen gebruik.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 1
1.1. Algemeen 1
1.2. Aanleiding en doel van het onderzoek 1
1.3. Partijdigheid 1
1.4. Opbouw van het rapport 1
2. HISTORISCH ONDERZOEK 2
2.1. Algemeen 2
2.2. Geografische en kadastrale gegevens 2
2.3. Afbakening geografisch besluitvormingsgebied 2
2.4. Historische gegevens 2
2.5. Huidig en toekomstig gebruik 4
2.6. Geohydrologische situatie 4
2.7. Onderzoekshypothese 5
3. UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN 6
3.1. Veldwerk 6
3.2. Asbest 6
3.3. Laboratoriumonderzoek 7
4. RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK 8
4.1. Resultaten veldonderzoek 8
4.2. Resultaten laboratoriumonderzoek 8
5. INTERPRETATIE VAN RESULTATEN 10
5.1. Algemeen 10
5.2. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem 10
6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 11
6.1. Conclusies 11
6.2. Aanbevelingen 11

BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE
BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING MET BOORPUNTEN
BIJLAGE 3: BOORBESCHRIJVINGEN
BIJLAGE 4: ANALYSERESULTATEN GROND- EN GRONDWATERMONSTERS
BIJLAGE 5: ANALYSECERTIFICATEN
BIJLAGE 6: FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE
BIJLAGE 7: LIJST BEDRIJFSACTIVITEITEN PFAS
BIJLAGE 8: VERKLARENDE WOORDENLIJST (ALFABETISCH)

1. ALGEMEEN

1.1. Algemeen

In opdracht van Jongerius Invest BV heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. op de locatie Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740/A1 van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI; februari 2016).

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als bedrijfsgebouw (bakkerij) en heeft een oppervlakte van circa 1.315 m^2. Het terrein is deels bebouwd. Het onbebouwde terrein is deels onverhard en deels verhard met klinkers.

De topografische ligging van de onderzoekslocatie is aangegeven in *bijlage 1*. Een overzicht van de onderzoekslocatie is weergegeven in *bijlage 2*. Foto's van de onderzoekslocatie zijn opgenomen in *bijlage 6*.

1.2. Aanleiding en doel van het onderzoek

De aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek was de voorgenomen sloop, waarna nieuwbouw (inclusief een bestemmingswijziging naar wonen) plaatsvindt. In verband hiermee wordt het van belang geacht inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de locatie.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Het verkennend onderzoek is er niet op gericht de exacte omvang en ernst van een eventuele verontreiniging aan te geven.

1.3. Partijdigheid

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en/of de onderzoekslocatie waarop het onderzoek betrekking heeft.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek wordt uitgevoerd.

1.4. Opbouw van het rapport

In dit rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- historisch onderzoek (hoofdstuk 2);
- uitgevoerde werkzaamheden (hoofdstuk 3);
- de resultaten van het onderzoek (hoofdstuk 4);
- interpretatie van de resultaten (hoofdstuk 5);
- conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

2. HISTORISCH ONDERZOEK

2.1. Algemeen

Het doel van een historisch onderzoek is te bepalen of er gegevens over bodemverontreiniging en / of bodembedreigende activiteiten bekend zijn, die relevant zijn voor het bodemonderzoek. Het historisch onderzoek wordt op zodanige wijze ingestoken dat hypotheses kunnen worden opgesteld en vervolgens een opzet voor onderzoek kan worden ontworpen die het best aansluit bij de specifieke kenmerken van de betreffende locatie.

Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 “Bodem- Landbodem- Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, Nederlands Normalisatie Instituut, oktober 2017”.

Aangezien het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop, is er een standaard vooronderzoek uitgevoerd.

2.2. Geografische en kadastrale gegevens

De geografische gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Geografische gegevens onderzoekslocatie

Gemeente:	Soest	
Adres:	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	
Kadastrale gegevens:	Gemeente:Soest Sectie: E	Nummer: 2043
Coördinaten:	x: 147.977	y: 459.257
Oppervlakte onderzoekslocatie:	Circa 1.315 m^2	

2.3. Afbakening geografisch besluitvormingsgebied

Het geografische besluitvormingsgebied is het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen en waarop het daadwerkelijke bodemonderzoek zich richt. Voor de afbakening is in verband met de voorgenomen sloop gekozen voor een perceelsgewijze afbakening.

Het geografisch gebied waarop het vooronderzoek betrekking heeft, wordt de onderzoekslocatie genoemd. Het vooronderzoek heeft zich gericht op het perceel waarbinnen het geografisch besluitvormingsgebied valt en de aangrenzende percelen tot een maximale afstand van 25 meter.

2.4. Historische gegevens

De volgende informatiebronnen zijn gebruikt om de voor het vooronderzoek noodzakelijke informatie te verkrijgen:

- Gemeente Soest (incl. bodemkwaliteitskaart);
- Gemeentelijk archief;
- Bodemloket;
- Kadaster;
- Terreininspectie;
- Luchtfoto’s.

Hieronder is een beschrijving gegeven van de meest relevante informatie die het historisch onderzoek heeft opgeleverd.

Archiefonderzoek gemeente Soest

Uit de informatie welke beschikbaar is gesteld door de gemeente, blijkt dat op de onderzoekslocatie een ondergrondse HBO tank sinds 1991 aanwezig was. Uit een historisch onderzoek uit 2005 door Wareco blijkt dat er een reinigingscertificaaat van KIWA aanwezig is (A.00284). Daarnaast hebben diverse bodemonderzoeken in de directe omgeving van de locatie plaatsgevonden, deze staan in tabel 2.2 weergegeven.

Tabel 2.2: Overzicht reeds uitgevoerde bodemonderzoeken

Documentgegevens	Samenvatting resultaten en conclusies
Directe omgeving van onderzoekslocatie	
Locatie: Rademakerstraat 2 Soort onderzoek: historisch Uitvoerend bureau: Geofox-Lexmond Referentienummer: UT/185/161 Datum: 19-04-2001	Aanleiding: onbekend Historisch: op de locatie is een benzinepompinstallatie en een tank aanwezig (geweest). Bovengrond: de bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie. Ondergrond: de ondergrond is niet verontreinigd.
Locatie: Veldmaarschalk Montromeryweg 7A	Diverse bedrijfsactiviteiten zijn bekend waaronder een autoreparatiebedrijf, een benzinepompinstallatie en diverse tanks. Er zijn voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voor zover bekend hebben er op de locatie geen activiteiten of calamiteiten plaatsgevonden die mogelijk een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Er zijn geen gegevens bekend over de mogelijke aanwezigheid van gedempte sloten.

Informatie met betrekking tot niet gesprongen explosieven is niet bekend geworden.

Opdrachtgever
De opdrachtgever heeft geen aanvullende historische informatie over mogelijke bodembedreigende processen en/of bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie.

Terreininspectie
Tijdens de terreininspectie zijn geen indicaties verkregen die in verband kunnen worden gebracht met een mogelijke bodemverontreiniging op de locatie.

Bodemkwaliteitskaart
In de gemeente Soest is geen bodembeheersplan met kwaliteitskaart (achtergrondwaarden) vastgesteld om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen.

PFAS componenten
In het kader van het historisch vooronderzoek is tevens gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van PFAS componenten in de grond en het grondwater. Hierbij is voornamelijk gebruik gemaakt van het document ‘Een handelingskader voor PFAS’ van het Expertisecentrum PFAS (uitgavedatum 25 juni 2019).

In het genoemde document is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen waar PFAS is/ wordt gebruikt. Deze lijst is als *bijlage 9* bij deze rapportage gevoegd. In de tabel is weergegeven hoe groot de kans is dat PFAS componenten, als gevolg van de activiteiten, in het milieu terecht gekomen zijn.

Indien blijkt dat één of meerdere van de, in de tabel genoemde, bedrijfsactiviteiten op of nabij de locatie aanwezig zijn of zijn geweest, kan niet worden uitgesloten dat PFAS componenten aanwezig zijn in de bodem (grond, grondwater) op de huidige onderzoekslocatie en wordt aanbevolen het gehanteerde analysepakket voor grond en grondwater uit te breiden met PFAS componenten.

Uit de historische informatie blijkt dat géén van de bedrijfsactiviteiten, genoemd in de lijst van het Expertisecentrum PFAS, op of in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie aanwezig is (geweest). Er kan dan ook worden gesteld dat er op of nabij de onderzoekslocatie geen aantoonbare bron van PFAS aanwezig is geweest.

Conclusie historische gegevens
Op basis van de bovenstaande gegevens blijkt dat de onderzoekslocatie als onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging gezien kan worden. Aangezien de voormalige ondergrondse huisbrandolietank is verwijderd, met afgifte van een KIWA certificaat, kan gesteld worden dat de voormalige ondergrondse tank geen (noemenswaardige) verontreiniging heeft veroorzaakt, danwel dat deze is verwijderd.

2.5. Huidig en toekomstig gebruik

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als woning en heeft een oppervlakte van circa 1.315 m^2. Het terrein is deels bebouwd. Het onbebouwde terrein is deels onverhard en deels verhard met klinkers.

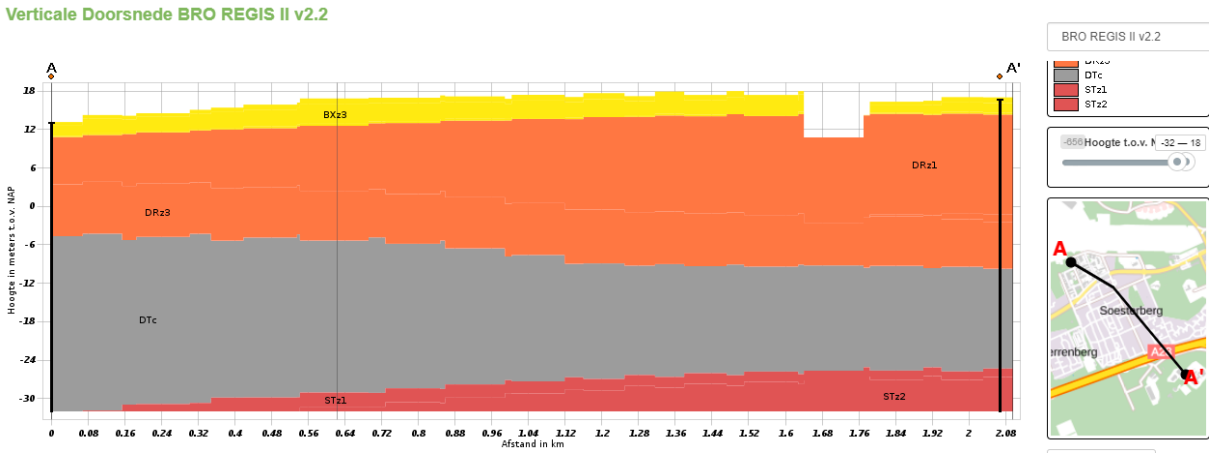
In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich woningen. De onderzoekslocatie is gelegen in een bebouwd en ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

In de nabije toekomst wordt de huidige bebouwing gesloopt ten behoeve van nieuwbouw en een bestemmingswijziging.

2.6. Geohydrologische situatie

De geohydrologische situatie met betrekking tot de onderzoekslocatie en de directe omgeving is weergegeven in tabel 2.2 en 2.3.

Figuur 2.1: Verticale doorsnede van de lithostratigrafie. De locatie ligt op 0,60 km vanaf punt A



Toelichting legendacode: Letters 1-2 = Laagcode; Letter 3 = Dominante textuur; Cijfer = Eenheidsnummer

Tabel 2.2: Algemene hydrologische informatie.

Hoogte maaiveld [m+NAP]	Freatisch grondwater t.o.v. maaiveld [m]	Stromingsrichting
16	>5.50	Zuidwest

Tabel 2.3: Nadere informatie per lithostratigrafische eenheid

Laag-nummer	Van [m+NAP]	Tot [m+NAP]	Naam	Code	Bodemkundige samenstelling
1	16	12	Formatie van Boxtel	BX	Zand, matig fijn tot zeer grof, zwak tot sterk fijn grindhoudend
2	12	-5	Formatie van Drente	Drente	Zand, matig grof tot uiterst grof, zwak tot sterk grindhoudend
3	-5	-29	Gestuwde afzettingen	DTC	Complexe eenheid (diverse, afwisselende lagen / texturen)
4	-29	-32	Formatie van	ST	Zand, zeer fijn tot matig fijn

			Sterksel		

Bronnen: Data Informatie Nederlandse Ondergrond van de Geologische Dienst Nederland – TNO

2.7. Onderzoekshypothese

Op basis van het historisch onderzoek conform de NEN 5725 wordt het bodemonderzoek op de locatie Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg uitgevoerd conform de strategie:

ONV (onverdachte locatie)

Het veldwerk vindt plaats op het gedeelte van het terrein dat niet bebouwd en redelijkerwijs toegankelijk is.

Voor onderhavige onderzoekslocatie worden de in tabel 2.4 vermelde veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd.

Tabel 2.4: Overzicht veld- en laboratoriumwerkzaamheden

Aantal boringen			Aantal te analyseren (meng)monsters		
Aantal boringen tot 0,5 m-mv	Aantal boringen tot 2,0 m-mv	Aantal boringen met peilbuis	Bovengrond	Ondergrond	Grondwater
6	1	1	1	1	1

De veldwerkzaamheden zijn niet geheel conform de onderzoeksopzet uitgevoerd, de afwijkingen worden besproken in hoofdstuk 3.

3. UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1. Veldwerk

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is een KLIC-melding verricht voor het bepalen van de ligging van kabels en leidingen.

Het veldonderzoek dat is verricht op 3 februari 2020 heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Het uitvoeren van een visuele terreininspectie. Mede aan de hand hiervan is de plaats van de boringen bepaald.
- Het uitvoeren van in totaal 8 verkennende handboringen, te weten;
  - 6 boringen tot 0,5 m-mv;
  - 1 boringen tot 2,0 m-mv;
  - 1 boringen tot 5,5 m-mv.
- Het zintuiglijk beoordelen van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal op bodemkundige eigenschappen en op eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.
- Het nemen van monsters van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal. De monsters zijn genomen in trajecten van maximaal 0,5 meter. Verschillende bodemlagen zijn hierbij niet gemengd. Eventueel zintuiglijk afwijkende lagen zijn separaat bemonsterd.
- Het verpakken van de grondmonsters in glazen potten met een PE-deksel. De grondmonsters zijn gekoeld bewaard.
- Het voor alle grondmonsters toepassen van de olie-op-water-test (oliedetectiepan), waarmee de eventuele aanwezigheid van olieachtige verbindingen indicatief kan worden vastgesteld.

Aangezien de grondwaterspiegel niet is aangetroffen tot een diepte van 5,5 m-mv, is onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater niet uitgevoerd (overeenkomstig de NEN5740).
De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden conform de BRL SIKB 2000 (VKB-protocollen 2001), waarvoor SGS Search Ingenieursbureau B.V. gecertificeerd is door KIWA.

Tijdens onderhavig bodemonderzoek zijn alle boringen buiten de bestaande bebouwing geplaatst, aangezien. Op basis van de historische informatie bestaat er geen reden om aan te nemen, dat de kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing afwijkt van de kwaliteit van de bodem buiten de bebouwing.

Het procescertificaat van SGS Search Ingenieursbureau B.V. en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten betreffende de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium of aan de opdrachtgever.

Van de plaats van de boringen is een situatieschets gemaakt, welke is opgenomen in *bijlage 2*.

3.2. Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden is een visuele inspectie uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem. Deze inspectie heeft niet geheel plaatsgevonden conform de NEN 5707, de norm voor onderzoek naar asbest in grond. Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van (bijmengingen met) puin in de grond. Op basis van de NEN 5707 en jurisprudentie (Raad van State, uitspraaknummer 201508764/1/A1, november 2016) dient bij de aanwezigheid van puin de grond te worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Tenzij op basis van beschikbare informatie (bijvoorbeeld het type puin of de datum van aanbrengen van het puin) onderbouwd kan worden dat de bodem niet verdacht is op de aanwezigheid van asbest, dient een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Middels dit onderzoek kan worden bepaald of de verdenking op de aanwezigheid van asbest in de grond terecht is.

Tijdens de visuele inspectie van het toegankelijke gedeelte van het maaiveld en de vrijgekomen grond uit de boorgaten zijn geen asbestverdachte materialen of (bijmengingen met) puin aangetroffen. Er zijn derhalve geen aanwijzingen aangetroffen om de locatie als asbestverdacht aan te merken.

3.3. Laboratoriumonderzoek

De geselecteerde grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd in het milieulaboratorium van Synlab te Rotterdam. Dit laboratorium is voor de uitgevoerde analyses geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie. Voor zover van toepassing zijn de analyses uitgevoerd conform het normdocument AS3000.

Er zijn 2 grond(meng)monsters van de bovengrond en 1 grond(meng)monster van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. Dit pakket bevat de volgende parameters:

- droge stofgehalte;
- organisch stofgehalte;
- lutumgehalte;
- barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink;
- minerale olie (GC-methode);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10);
- polychloorbifenylen (PCB's).

4. RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK

4.1. Resultaten veldonderzoek

Bodemopbouw en grondwaterstand
De resultaten van de bodemkundige beoordeling van de boringen staan vermeld in *bijlage 3*. Op basis van deze waarnemingen kan de bodemopbouw als volgt worden beschreven:

Vanaf maaiveld tot het diepste punt van de boringen circa 5,50 m-mv is de bodem hoofdzakelijk opgebouwd uit matig fijn tot matig grof zand.

Zintuiglijke waarnemingen
Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk enkele kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen. De waargenomen kenmerken zijn weergegeven in tabel 4.1. Bij de boringen en/of bodemlagen die niet in de tabel zijn vermeld, zijn zintuiglijk geen verontreinigingskenmerken waargenomen.

Tabel 4.1: Zintuiglijk waargenomen verontreinigingskenmerken

Boring	Boordiepte (m-mv)	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen
04	2,00	0,00 – 0,50	Sporen kolengruis

Voor analyse in het laboratorium zijn grondmengmonsters samengesteld en/of individuele grondmonsters geselecteerd. Bij het samenstellen van grondmengmonsters is onder meer rekening gehouden met de verticale gelaagdheid, bodemsamenstelling, (antropogene) bijmengingen en locatiespecifieke omstandigheden.

De samenstelling van de geselecteerde (meng)monsters is weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Overzicht samenstelling mengmonsters

Mengmonster	Boringnummer(s)	Monstertrajecten (in m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen	Geanalyseerde parameters
MM01	04	0,00 - 0,50	Sporen kolengruis	NEN5740
MM02	01 02 03 05 06 07 08	0,00 - 0,50 0,00 - 0,50 0,05 - 0,50 0,08 - 0,15 0,00 - 0,50 0,05 - 0,50 0,00 - 0,50	-	NEN5740, PFAS
MM03	04 04 04 04 07 07 07 07	0,50 - 1,00 1,00 - 1,20 1,20 - 1,50 1,50 - 2,00 0,50 - 0,80 1,00 - 1,30 1,30 - 1,50 1,50 - 2,00	-	NEN5740

4.2. Resultaten laboratoriumonderzoek
De analyseresultaten van de grondmonsters zijn weergegeven in *bijlage 4*. Kopieën van de analysecertificaten zijn opgenomen in *bijlage 5*.

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden die door het Ministerie van I&M, in het kader van de Wet Bodembescherming, zijn vastgelegd in de Circulaire Bodemsanering 2013 (d.d. 1 juli 2013) en de Regeling Bodemkwaliteit (d.d. 30 november 2018) rekening houdend met BoToVa. In de tabellen is tevens het toetsingsresultaat weergegeven.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in een aantal van de onderzochte monsters gehalten boven de achtergrondwaarde c.q. streefwaarde zijn aangetroffen. De resultaten zijn weergegeven in de tabellen 4.3 (grond).

Tabel 4.3: Overschrijdingen van de toetsingswaarden grondmonsters

Monster-nummer	Monster-traject (m-mv)	Visuele waarneming	Overschrijding*			
			Achtergrond-waarde	Tussenwaarde ½ (AW+I)	Interventie-waarde	Indicatieve waarde BBK
MM01	0,00 – 0,50	Sporen kolengruis	Zink, cadmium, lood, PAK	-	-	Klasse industrie
MM02	0,00 – 0,50	-	Zink, kwik, lood, PAK	-	-	Klasse industrie
MM03	0,50 – 2,00	-	-	-	-	Altijd toepasbaar

*) De parameter barium wordt, conform Circulaire bodemsanering, uitsluitend getoetst indien sprake is van een visueel waargenomen antropogene bijmenging

Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem besproken in hoofdstuk 5.

4.3. PFAS

De resultaten van het laboratoriumonderzoek worden getoetst aan het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (Geactualiseerde versie van 29 november 2019)'. De toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op landbodem boven grondwater niveau worden weergegeven in tabel 4.4.

Tabel 4.4: Toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op landbodem boven grondwaterniveau[1]

Functieklassen in de zin van het Besluit bodemkwaliteit	PFOS	PFOA	GenX	Overige PFAS
Landbouw / natuur	0,9	0,8	0,8	0,8
Wonen	3,0	7,0	3,0	3,0
Industrie	3,0	7,0	3,0	3,0

1: Op de waarden uit deze tabel hoeft (tot 10%) geen bodemtypecorrectie toegepast te worden.

Kopieën van de analysecertificaten zijn opgenomen in *bijlage 5*.

De resultaten zijn getoetst aan de grenswaarden, zoals opgenomen in het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (Geactualiseerde versie van 29 november 2019)', zoals door het Ministerie van I&M gepubliceerd. In de tabellen is tevens het toetsingsresultaat weergegeven.

De resultaten zijn weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5: Overschrijdingen van de toetsingswaarden grondmonsters PFAS

Monster-nummer	Monster-traject (m-mv)	Visuele waarneming	Overschrijd bodemfunctieklasse[1]			
			PFOS	PFOA	Overige	Indicatieve waarde BBK
MM02	0,00 – 0,50	-	1,4	0,83	<0,1	Wonen/Industrie

1: Toetsing conform 'tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie, d.d. 01-12-2019

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond in MM02 voldoet aan de klasse Wonen/Industrie, op basis van de gehalten aan PFOS en PFOA.

5. INTERPRETATIE VAN RESULTATEN

5.1. Algemeen

Bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten van de onderzochte locatie zal men zich altijd moeten realiseren dat het bodemonderzoek gebaseerd is op het nemen van een relatief beperkt aantal monsters op een bepaald moment. Hierbij is getracht een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de samenstelling van de onderzochte bodem.

Om de mate van verontreiniging aan te geven wordt de volgende terminologie toegepast:

niet verontreinigd:	verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (grond) en/of streefwaarde (grondwater);
licht verontreinigd:	verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde, maar hoger dan de achtergrondwaarde met betrekking tot grond en is lager dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde, maar hoger dan de streefwaarde met betrekking tot grondwater;
matig verontreinigd:	verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan de interventiewaarde, maar hoger dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde voor grond dan wel de streef- en interventiewaarde voor grondwater;
sterk verontreinigd	verontreinigingsconcentratie overschrijdt de interventiewaarde.

5.2. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van boring 04 een antropogene bijmenging met kolengruis in de bovengrond aangetroffen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem.

De kolengruishoudende bovengrond (MM01) bevat licht verhoogde gehalten aan zink, cadmium, lood en PAK.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zintuigelijk schone bovengrond (MM02) licht verhoogde gehalten aan zink, kwik, lood en PAK zijn aangetroffen.

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Gezien de lage grondwaterspiegel ter plaatse, is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater niet onderzocht.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

5.3. Conclusies

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.

5.4. Aanbevelingen

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 bestemmingswijziging, of de bodemkwaliteit voldoet aan het voorgenomen gebruik.

Disclaimer
Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings-en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten. Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

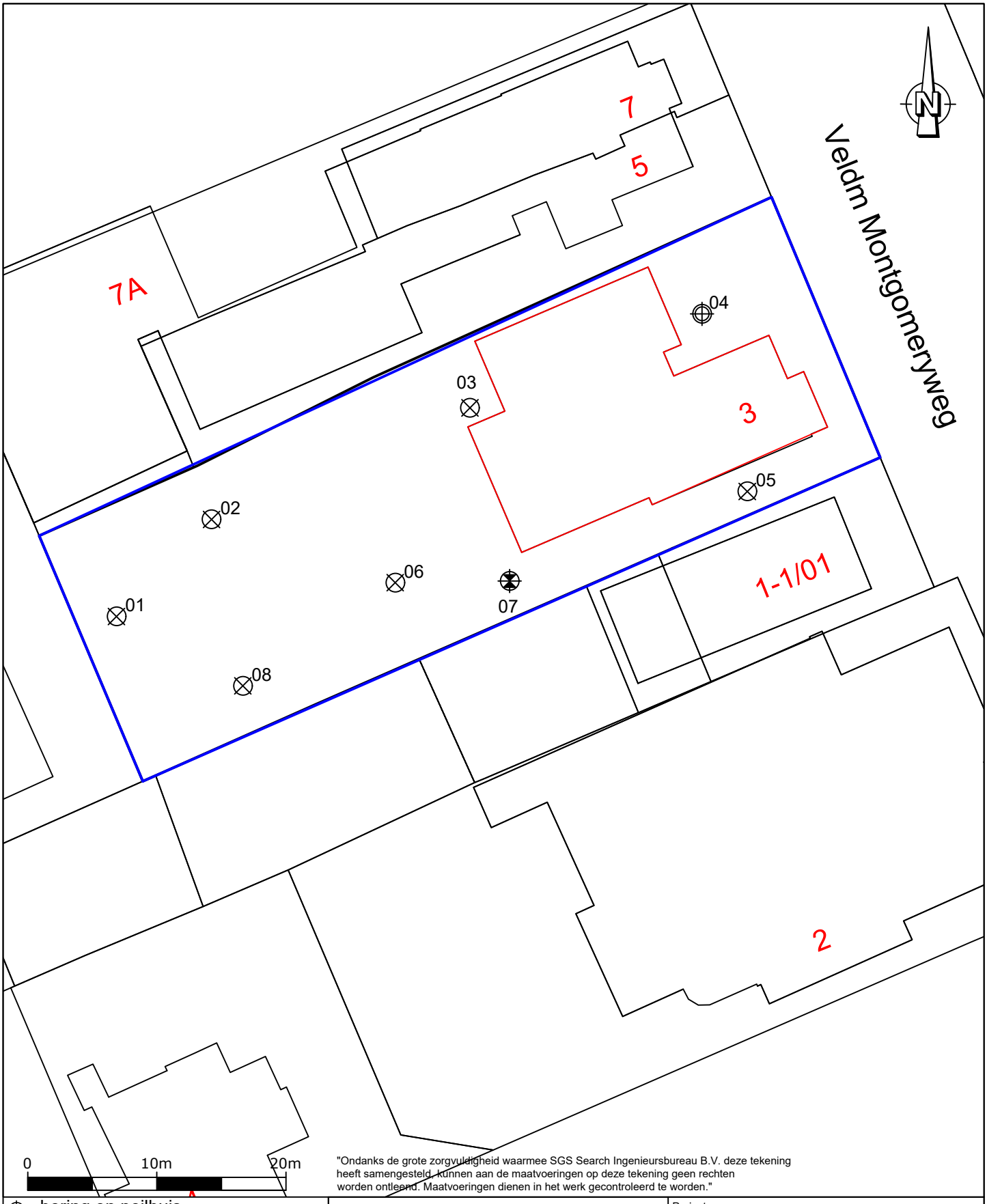
Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE


Amersfoortsestraat
N237
Soesterberg

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING MET BOORPUNTEN



"Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee SGS Search Ingenieursbureau B.V. deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan de maatvoeringen op deze tekening geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen dienen in het werk gecontroleerd te worden."

- boring en peilbuis
- boring tot gws
- boring tot 1,0 m - m.v.
- boring tot 0,5 m - m.v.
- onderzoekslocatie
- bebouwing
- kadastrale grenzen

SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Hoofdkantoor
Meerstraat 2
Postbus 83
5473 ZH Heeswijk
tel:+31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Amsterdam
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Project:
Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soeste

Omschrijving:
Situatieschets

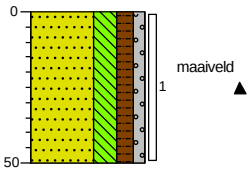
Projectnummer: 25.20.00056.1

Opdrachtgever: Jongerius Invest BV

Datum:	31-01-2020	Kenmerk:	VO
Getekend:	MZO	Schaal:	1:400
Gezien:	JEG	Formaat:	A4
Versie:	1	Bijlage:	2

BIJLAGE 3: BOORBESCHRIJVINGEN

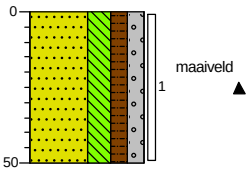
Boring: 01



moestuin

Zand, matig fijn, sterk siltig, matig humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor, obstakel op 50cm-mv

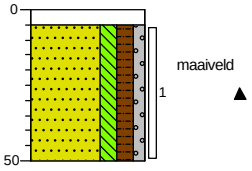
Boring: 02



gras

Zand, matig fijn, sterk siltig, matig humeus, matig grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Boring: 03

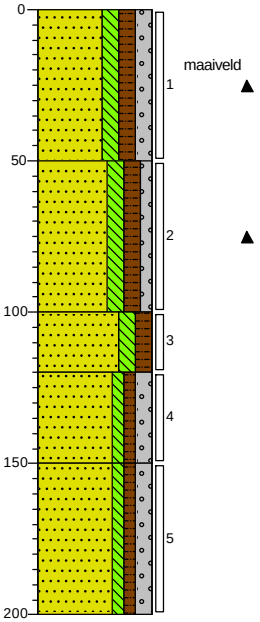


tegel

Edelmanboor

Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Boring: 04



tuin

Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, matig grindig, sporen kolengruis, matig wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

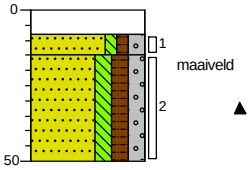
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak grindig, matig wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, licht cremebruin, Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, licht cremebruin, Edelmanboor

Boring: 05



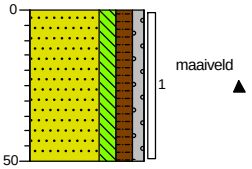
tegel

Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, lichtbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, matig grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Boring: 06



tuin

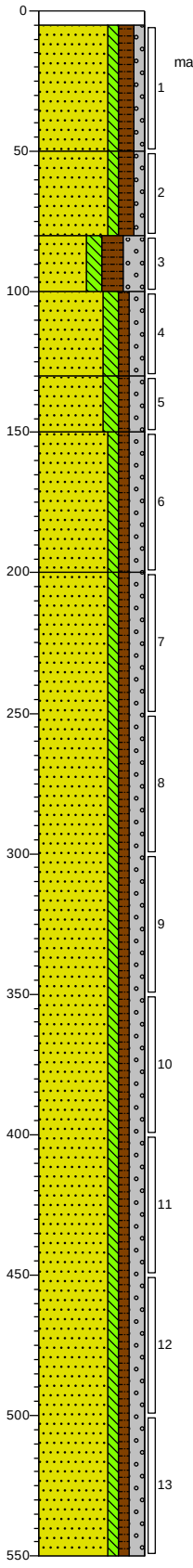
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Projectcode: 25.20.00056.1
Projectnaam: Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg

SGS SEARCH

Getekend volgens NEN 5104

Boring: 07



tegel
Edelmanboor

maaiveld
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, donkergrijs, Edelmanboor

Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig, donkergrijs, Edelmanboor

Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, sterk grindig, donkerbruin, Edelmanboor

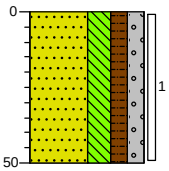
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, matig grindig, lichtbruin, Edelmanboor

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, matig grindig, neutraalcreme, Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, neutraalcreme, River

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, neutraalcreme, River

Boring: 08



gras

Zand, matig fijn, sterk siltig, matig humeus, matig grindig, zwak wortelhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Projectcode: 25.20.00056.1

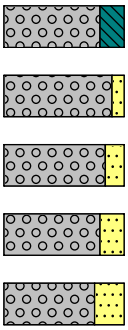
Projectnaam: Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg

SGS SEARCH

Getekend volgens NEN 5104

Legenda (conform NEN 5104)

grind



Grind, siltig

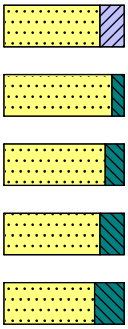
Grind, zwak zandig

Grind, matig zandig

Grind, sterk zandig

Grind, uiterst zandig

zand



Zand, kleïig

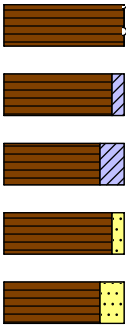
Zand, zwak siltig

Zand, matig siltig

Zand, sterk siltig

Zand, uiterst siltig

veen



Veen, mineraalarm

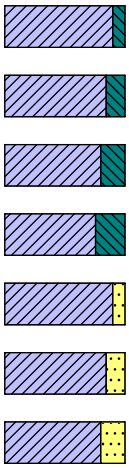
Veen, zwak kleïig

Veen, sterk kleïig

Veen, zwak zandig

Veen, sterk zandig

klei



Klei, zwak siltig

Klei, matig siltig

Klei, sterk siltig

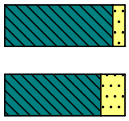
Klei, uiterst siltig

Klei, zwak zandig

Klei, matig zandig

Klei, sterk zandig

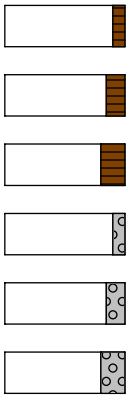
leem



Leem, zwak zandig

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



zwak humeus

matig humeus

sterk humeus

zwak grindig

matig grindig

sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters



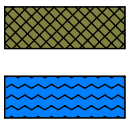
geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

overig

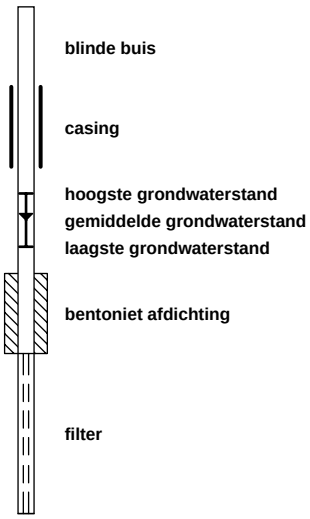
- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib

water

peilbuis



blinde buis

casing

hoogste grondwaterstand
gemiddelde grondwaterstand
laagste grondwaterstand

bentoniet afdichting

filter

BIJLAGE 4: ANALYSERESULTATEN GROND- EN GRONDWATERMONSTERS

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Toetsmonster		MM01			MM02			MM03		
Grondsoort		Zand			Zand			Zand		
Zintuiglijke bijmengingen		sporen kolengruis, matig wortelhoudend			zwak wortelhoudend			matig wortelhoudend		
Certificaatcode		13190960			13190960			13190960		
Boringnummer(s)		04			01, 02, 03, 05, 06, 07, 08			04, 04, 04, 04, 07, 07, 07, 07		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	3,80			4,10			1,10		
Lutum	% ds	1,20			1,00			1,70		
Datum van toetsing		14-2-2020			14-2-2020			14-2-2020		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Kobalt	mg/kg ds	1,9	6,7	-0,05	1,8	6,3	-0,05	<1,5	<3,7	-0,06
Nikkel	mg/kg ds	7,7	22,5	-0,19	5,8	16,9	-0,28	3,7	10,8	-0,37
Koper	mg/kg ds	8,6	16,8	-0,15	16	31	-0,06	<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg ds	*99*	*225*	*0,15*	*120*	*270*	*0,22*	<20	<33	-0,18
Molybdeen	mg/kg ds	<0,5	<0,4	-0,01	<0,5	<0,4	-0,01	<0,5	<0,4	-0,01
Cadmium	mg/kg ds	*0,44*	*0,70*	*0,01*	0,32	0,50	-0,01	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	24	93 (6)		38	147 (6)		<20	<54 (6)	
Kwik	mg/kg ds	0,05	0,07	-0	*0,12*	*0,17*	*0*	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	*57*	*87*	*0,08*	*63*	*95*	*0,09*	<10	<11	-0,08
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	<0,01		<0,01	<0,01		<0,01	<0,01	
Anthraceen	mg/kg ds	0,07	0,07		0,20	0,20		<0,01	<0,01	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,22	0,22		0,69	0,69		<0,01	<0,01	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,42	0,42		1,7	1,7		0,02	0,02	
Chryseen	mg/kg ds	0,20	0,20		0,83	0,83		<0,01	<0,01	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,25	0,25		1,0	1,0		0,02	0,02	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,22	0,22		0,90	0,90		<0,01	<0,01	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,14	0,14		0,55	0,55		<0,01	<0,01	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,16	0,16		0,64	0,64		<0,01	<0,01	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,16	0,16		0,61	0,61		<0,01	<0,01	
PAK 10 VROM										
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*1,80*	*0,01*		*7,10*	*0,15*		0,096	-0,04
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)										
PCB (som 7)	µg/kg ds		<13,00	-0,01		14,00	-0,01		<25,0	0,01
PCB 28	µg/kg ds	<1	<2		<1	<2		<1	<4	
PCB 52	µg/kg ds	<1	<2		<1	<2		<1	<4	
PCB 101	µg/kg ds	<1	<2		<1	<2		<1	<4	
PCB 118	µg/kg ds	<1	<2		<1	<2		<1	<4	
PCB 138	µg/kg ds	<1	<2		1,1	2,7		<1	<4	
PCB 153	µg/kg ds	<1	<2		<1	<2		<1	<4	
PCB 180	µg/kg ds	<1	<2		1,1	2,7		<1	<4	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<5	9 (6)		<5	9 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds	<5	9 (6)		8	20 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds	<5	9 (6)		16	39 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds	<5	9 (6)		11	27 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	<37	-0,03	30	73	-0,02	<20	<70	-0,02
OVERIG										
Artefacten	g	<1			<1			<1		
Aard artefacten	-	0			0			0		
Droge stof	% w/w	85,9	86,0 (6)		86,3	86,0 (6)		89,7	90,0 (6)	
Lutum	%	1,2			<1			1,7		

Toetsmonster		MM01	MM02	MM03
Grondsoort		Zand	Zand	Zand
Zintuiglijke bijmengingen		sporen kolengruis, matig wortelhoudend	zwak wortelhoudend	matig wortelhoudend
Certificaatcode		13190960	13190960	13190960
Boringnummer(s)		04	01, 02, 03, 05, 06, 07, 08	04, 04, 04, 04, 07, 07, 07, 07
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50	0,00 - 0,50	0,50 - 2,00
Humus	% ds	3,80	4,10	1,10
Lutum	% ds	1,20	1,00	1,70
Datum van toetsing		14-2-2020	14-2-2020	14-2-2020
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde	Overschrijding Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde
Organische stof (humus)	%	3,8	4,1	1,1
PFAS				
perfluoroctaanzuur	µg/kg ds		0,76 1,85 (6)	
perfluoroctaansulfonaat	µg/kg ds		1,1 2,7 (6)	
som vertakte PFOS-isomeren	µg/kg ds		0,29	
som vertakte PFOA-isomeren	µg/kg ds		<0,1	
perfluor-1-butaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-decaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-heptaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-hexaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorbutaanzuur	µg/kg ds		0,12 0,29 (6)	
perfluordecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluordodecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorheptaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorhexaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluornonaanzuur	µg/kg ds		0,15 0,37 (6)	
perfluoroctaansulfonamide	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorpentaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluortridecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluortetradecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorundecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
2-(perfluorhexyl)ethaan-1-sulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluorhexadecaanzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctadecaanzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctaansulfonylamide(N-ethyl)acetaat	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluordecaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluordodecaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluorpentaan-1-sulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctaansulfonylamide(N-methyl)acetaat	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluorhexaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
bisperfluordecyl fosfaat	µg/kg ds		<0,1	
N-methyl perfluoroctaansulfonamide	µg/kg ds		<0,1	
som lineair en vertakt perfluoroctaanzuur	µg/kg ds		0,83	
som lineair en vertakt perfluoroctylsulfonaat	µg/kg ds		1,4	

< : kleiner dan de detectielimiet
8,88 : <= Achtergrondwaarde
<=T : Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88 : <= Interventiewaarde
8,88 : > Interventiewaarde
6 : Heeft geen normwaarde
: verhoogde rapportagegrens

Projectcode: 25.20.00056.1

GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster	
Datum	
Filterdiepte (m -mv)	
Datum van toetsing	
Monsterconclusie	
Monstermelding 1	
Monstermelding 2	
Monstermelding 3	

< : kleiner dan de detectielimiet
8,88 : <= Streefwaarde
8,88 : > Streefwaarde
>T : Groter dan Tussenwaarde
8,88 : > Interventiewaarde
: verhoogde rapportagegrens
GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

Tabel 1: Samenstellingwaarden en toetsing voor grond conform Besluit Bodemkwaliteit

Toetsmonster		MM01		MM02		MM03	
Grondsoort		Zand		Zand		Zand	
Zintuiglijke bijmengingen		sporen kolengruis, matig wortelhoudend		zwak wortelhoudend, obstakel op 50cm-mv		matig wortelhoudend	
Humus (% ds)		3,80		4,10		1,10	
Lutum (% ds)		1,20		1,00		1,70	
Datum van toetsing		14-2-2020		14-2-2020		14-2-2020	
Monster getoetst als		partij		partij		partij	
Bodemklasse monster		Klasse industrie		Klasse industrie		Altijd toepasbaar	
Samenstelling monster							
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	**GSSD**	**Meetw**	**GSSD**	**Meetw**	**GSSD**
METALEN							
Kobalt	mg/kg ds	1,9	6,7	1,8	6,3	<1,5	<3,7
Nikkel	mg/kg ds	7,7	22,5	5,8	16,9	3,7	10,8
Koper	mg/kg ds	8,6	16,8	16	31	<5	<7
Zink	mg/kg ds	*99*	*225*	*120*	*270*	<20	<33
Molybdeen	mg/kg ds	<0,5	<0,4	<0,5	<0,4	<0,5	<0,4
Cadmium	mg/kg ds	*0,44*	*0,70*	0,32	0,50	<0,2	<0,2
Barium	mg/kg ds	24	93 (6)	38	147 (6)	<20	<54 (6)
Kwik	mg/kg ds	0,05	0,07	*0,12*	*0,17*	<0,05	<0,05
Lood	mg/kg ds	*57*	*87*	*63*	*95*	<10	<11
PAK							
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01
Anthraceen	mg/kg ds	0,07	0,07	0,20	0,20	<0,01	<0,01
Fenanthreen	mg/kg ds	0,22	0,22	0,69	0,69	<0,01	<0,01
Fluorantheen	mg/kg ds	0,42	0,42	1,7	1,7	0,02	0,02
Chryseen	mg/kg ds	0,20	0,20	0,83	0,83	<0,01	<0,01
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,25	0,25	1,0	1,0	0,02	0,02
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,22	0,22	0,90	0,90	<0,01	<0,01
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,14	0,14	0,55	0,55	<0,01	<0,01
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,16	0,16	0,64	0,64	<0,01	<0,01
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,16	0,16	0,61	0,61	<0,01	<0,01
PAK 10 VROM							
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*1,80*		*7,10*		0,096
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)							
PCB (som 7)	µg/kg ds		<13,00		14,00		<25,0
PCB 28	µg/kg ds	<1	<2	<1	<2	<1	<4
PCB 52	µg/kg ds	<1	<2	<1	<2	<1	<4
PCB 101	µg/kg ds	<1	<2	<1	<2	<1	<4
PCB 118	µg/kg ds	<1	<2	<1	<2	<1	<4
PCB 138	µg/kg ds	<1	<2	1,1	2,7	<1	<4
PCB 153	µg/kg ds	<1	<2	<1	<2	<1	<4
PCB 180	µg/kg ds	<1	<2	1,1	2,7	<1	<4
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<5	9 (6)	<5	9 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds	<5	9 (6)	8	20 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds	<5	9 (6)	16	39 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds	<5	9 (6)	11	27 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	<37	30	73	<20	<70
OVERIG							
Artefacten	g	<1		<1		<1	
Aard artefacten	-	0		0		0	
Droge stof	% w/w	85,9	86,0 (6)	86,3	86,0 (6)	89,7	90,0 (6)
Lutum	%	1,2		<1		1,7	
Organische stof (humus)	%	3,8		4,1		1,1	
PFAS							

Toetsmonster		MM01	MM02	MM03
Grondsoort		Zand	Zand	Zand
Zintuiglijke bijmengingen		sporen kolengruis, matig wortelhoudend	zwak wortelhoudend, obstakel op 50cm-mv	matig wortelhoudend
Humus (% ds)		3,80	4,10	1,10
Lutum (% ds)		1,20	1,00	1,70
Datum van toetsing		14-2-2020	14-2-2020	14-2-2020
Monster getoetst als		partij	partij	partij
Bodemklasse monster		Klasse industrie	Klasse industrie	Altijd toepasbaar
Samenstelling monster				
perfluoroctaanzuur	µg/kg ds		0,76 1,85 (6)	
perfluoroctaansulfonaat	µg/kg ds		1,1 2,7 (6)	
som vertakte PFOS-isomeren	µg/kg ds		0,29	
som vertakte PFOA-isomeren	µg/kg ds		<0,1	
perfluor-1-butaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-decaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-heptaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluor-1-hexaansulfonaat (lineair)	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorbutaanzuur	µg/kg ds		0,12 0,29 (6)	
perfluordecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluordodecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorheptaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorhexaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluornonaanzuur	µg/kg ds		0,15 0,37 (6)	
perfluoroctaansulfonamide	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorpentaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluortridecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluortetradecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
perfluorundecaanzuur	µg/kg ds		<0,1 0,2 (6)	
2-(perfluorhexyl)ethaan-1-sulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluorhexadecaanzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctadecaanzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctaansulfonylamide(N-ethyl)acetaat	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluordecaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluordodecaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluorpentaan-1-sulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
perfluoroctaansulfonylamide(N-methyl)acetaat	µg/kg ds		<0,1	
1H,1H,2H,2H-perfluorhexaansulfonzuur	µg/kg ds		<0,1	
bisperfluordecyl fosfaat	µg/kg ds		<0,1	
N-methyl perfluoroctaansulfonamide	µg/kg ds		<0,1	
som lineair en vertakt perfluoroctaanzuur	µg/kg ds		0,83	
som lineair en vertakt perfluoroctylsulfonaat	µg/kg ds		1,4	

<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
8,88	: Wonen
8,88	: Industrie
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: Niet Toepasbaar > IW
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden (mg/kg) conform Regeling Besluit Bodemkwaliteit

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	190	190	500	5000

BIJLAGE 5: ANALYSECERTIFICATEN

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.synlab.nl

Analyserapport

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Margo Zopfi
Meerstraat 2
5473 AA HEESWIJK

Uw projectnaam	: Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg
Uw projectnummer	: 25.20.00056.1
SYNLAB rapportnummer	: 13190960, versienummer: 1.

Rotterdam, 13-02-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 25.20.00056.1. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 9 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Margo Zopfi

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 04 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM02 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (5-50) 05 (8-15) 06 (0-50) 07 (5-50) 08 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM03 04 (50-100) 04 (100-120) 04 (120-150) 04 (150-200) 07 (50-80) 07 (100-130) 07 (130-150) 07 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	85.9	86.3	89.7
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	3.8	4.1	1.1
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	1.2	<1	1.7
METALEN					
barium	mg/kgds	S	24	38	<20
cadmium	mg/kgds	S	0.44	0.32	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	1.9	1.8	<1.5
koper	mg/kgds	S	8.6	16	<5
kwik	mg/kgds	S	0.05	0.12	<0.05
lood	mg/kgds	S	57	63	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	7.7	5.8	3.7
zink	mg/kgds	S	99	120	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.22	0.69	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	0.07	0.20	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.42	1.7	0.02
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.25	1.0	0.02
chryseen	mg/kgds	S	0.20	0.83	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.14	0.55	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.22	0.90	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.16	0.61	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.16	0.64	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	1.847 [1)]	7.127 [1)]	0.096 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	1.1 [2)]	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	1.1 [2)]	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	5.7 [1)]	4.9 [1)]

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 04 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM02 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (5-50) 05 (8-15) 06 (0-50) 07 (5-50) 08 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM03 04 (50-100) 04 (100-120) 04 (120-150) 04 (150-200) 07 (50-80) 07 (100-130) 07 (130-150) 07 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	8	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	16	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	11	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	30	<20
PER- EN POLYFLUORALKYLSTOFFEN					
PFBA (perfluorbutaanzuur)	µg/kgds			0.12	
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds			0.76	
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
som PFOA (0.7 factor)	µg/kgds			0.83 [3)]	
PFNA (perfluornonaanzuur)	µg/kgds			0.15	
PFDA (perfluordecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds			1.1	
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds			0.29	
som PFOS (0.7 factor)	µg/kgds			1.4 [3)]	
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 04 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM02 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (5-50) 05 (8-15) 06 (0-50) 07 (5-50) 08 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM03 04 (50-100) 04 (100-120) 04 (120-150) 04 (150-200) 07 (50-80) 07 (100-130) 07 (130-150) 07 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds			<0.1	
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds			<0.1	
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds			<0.1	
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds			<0.1	
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds			<0.1	
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	µg/kgds			<0.1	

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.
3	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703
PFBA (perfluorbutaanzuur)	Grond (AS3000)	Eigen methode
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOA (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFNA (perfluornonaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem

Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Margo Zopfi

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
PFDA (perfluordecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOS (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8215555	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8212789	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8215548	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8175978	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8175957	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8175953	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8175966	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
002	Y8175965	05-02-2020	03-02-2020	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

SYNLAB

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Margo Zopfi

Analyserapport

Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	Y8212489	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8175981	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8175930	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8215552	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8212795	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8212500	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8212798	05-02-2020	03-02-2020	ALC201
003	Y8212761	05-02-2020	03-02-2020	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

SYNLAB

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Margo Zopfi

Analyserapport

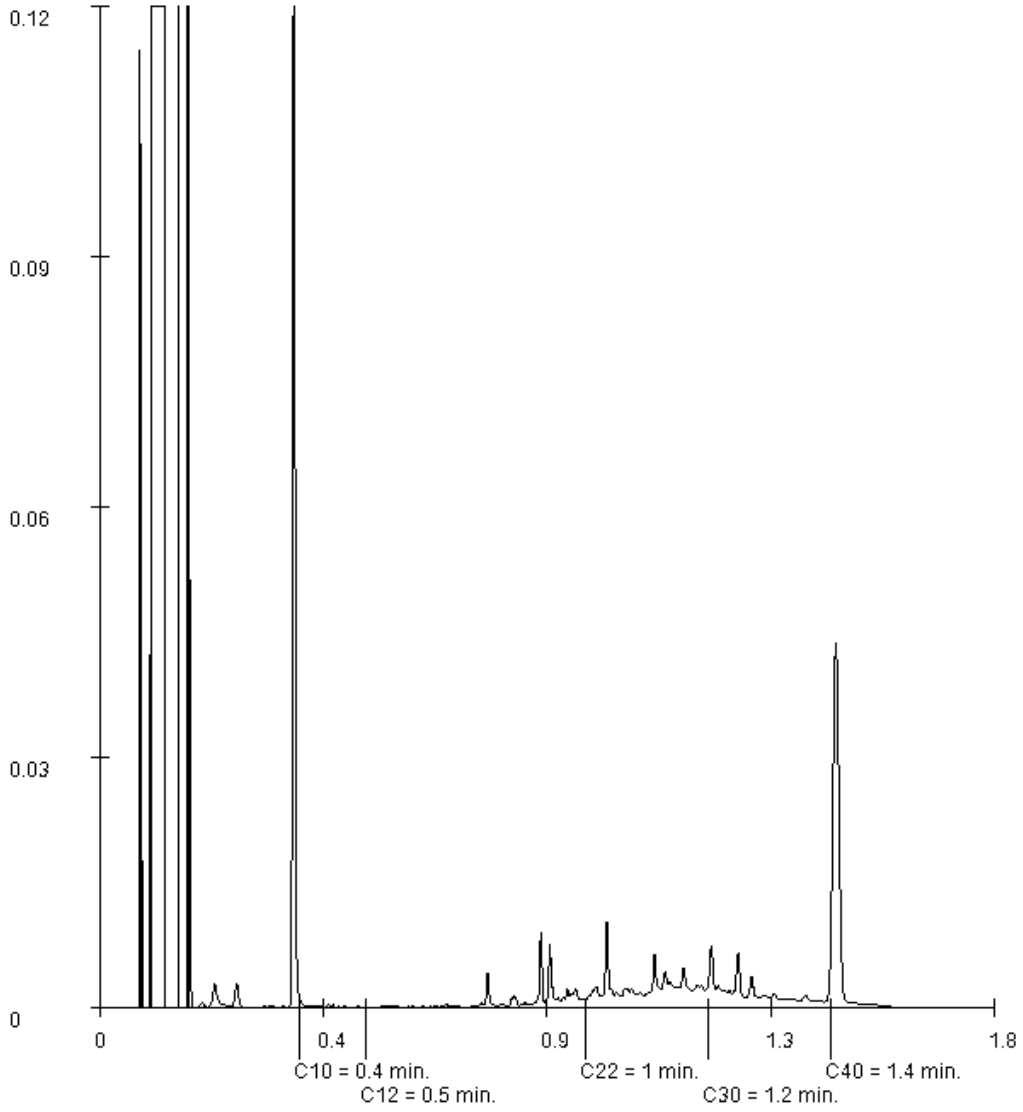
Projectnaam	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg	Orderdatum	03-02-2020
Projectnummer	25.20.00056.1	Startdatum	05-02-2020
Rapportnummer	13190960 - 1	Rapportagedatum	13-02-2020

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MM0201 (0-50) 02 (0-50) 03 (5-50) 05 (8-15) 06 (0-50) 07 (5-50) 08 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

TESTEN RvA L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

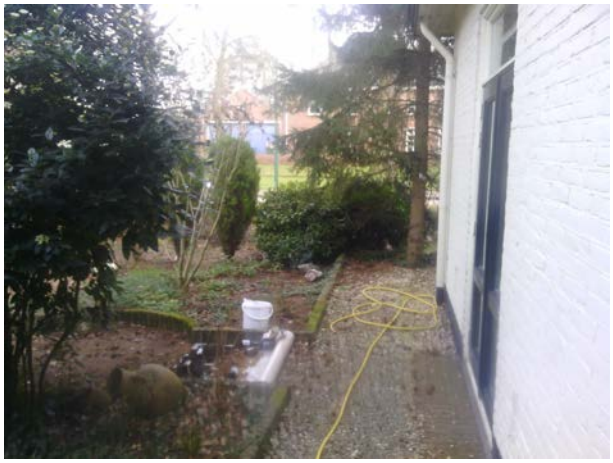
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

BIJLAGE 6: FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE













BIJLAGE 7: LIJST BEDRIJFSACTIVITEITEN PFAS

Tabel 1: Toepassingen van PFAS en de kans dat daarbij PFAS in het milieu vrij komt

Type locatie	Activiteit	Kans op vrijkomen in milieu
PFAS producerende industrie (Productie PFOS/PFOA, telomeren)		
Productie van gefluoreerde polymeren	Productie van o.a. PFOS, PFOA, telomeren en ander PFAS verbindingen	Groot
Verwerkende industrie		
Productie Teflon en andere gefluoreerde polymeren	PFOA/GenX gebruikt tijdens productie	Groot
Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren	PFOA/GenX mogelijk aanwezig in halffabricaat	Groot
Galvanische industrie	Mist-surpressant (vernevelen, chroombaden), vooral in chroom verwerkende industrie (maar ook andere metalen)	Groot
Textiel industrie	Behandelen textiel, leer, waterafstotend maken, vernevelen: o.a. van tapijten, meubelstoffering, outdoor kleding, schoenen	Beperkt
Halfgeleider industrie	Gebruik van PFAS in printplaatproductie (verdachte producten/chemicaliën: fotozuur, antireflectie coating, fotolak en ontwikkelvloeistof).	Beperkt
Foto industrie	In de foto industrie werden ook producten als oplosmiddel, pigmenten, ontwikkelvloeistof gebruikt.	Beperkt
Papier- en verpakkingsindustrie	PFAS werd/wordt toegevoegd aan de samenstelling van het papier om het water en vetafstotend te maken (zoals ook bij levensmiddelen verpakkingen, bakpapier etc.)	Beperkt
Lak- en verfindustrie	Productie van lak en verf waarin PFAS wordt verwerkt	Beperkt
Hydraulische vloeistoffen	Sinds 1970 is PFAS als toevoeging gebruikt aan specifieke hydraulische vloeistoffen. Voornaamste gebruik bij motoren van vliegtuigen (bouw en onderhoud) of generatoren (van bijvoorbeeld windmolens).	Beperkt
Fabricage van cosmetica en reinigingsmiddelen	Voornamelijk gebruikt om de oppervlaktespanning te verlagen of de levensduur van (cosmetische) producten te verlengen	Beperkt
Landbouw / tuinbouw	Mogelijk is PFAS toegevoegd aan bestrijdingsmiddelen	Vermoeden
Inzet brandblusschuim (AFFF schuim - klasse B voor brandbare vloeistoffen)		
Brand blussen	Calamiteit / incidentbestrijding	Groot
Brandweeroefenplaatsen (gemeenten)	Regelmatig, langdurig gebruik PFOS houdend schuim	Groot

Type locatie	Activiteit	Kans op vrijkomen in milieu
Brandpreventie voorzieningen (industrie) met schuimblusinstallaties	Tijdens calamiteiten en/of testen. Chemische industrie, op- en overslaglocaties, auto-industrie, kunststofindustrie, afval- en schrootverwerkingsbedrijven, chemicaliëngroothandel.	Kans is klein, effect is beperkt als opvang van blusstof plaatsvindt. Als opvang ontbreekt, dan is kans/effect groot
Militaire brandweeroefenplaatsen en vliegvelden	Tijdens calamiteiten en/of testen	Groot
Brandweeroefenplaatsen op vliegvelden (burgerluchtvaart)	Tijdens calamiteiten en/of testen	Groot
Secundaire bronnen		
Stortplaatsen	Storten van PFAS-houdende materialen zoals tapijten, meubels, ect. Bij onderzoek aandacht voor het percolaat en het grondwater. Zuivering van het percolaat op PFAS vindt doorgaans nog niet plaats. Dit is technisch wel mogelijk.	Vermoeden
Waterzuiveringsinstallaties	De afvalstromen van huishoudens, industrieën of stedelijk water (met bijvoorbeeld restanten van blusactiviteiten) worden hier opgevangen en gezuiverd. Zuivering van PFAS vindt nog niet plaats. Bij onderzoek naar PFAS aandacht schenken aan water, waterbodem, slibfractie en reststromen zoals zuiveringsslib.	Vermoeden
Afvalverbrandingsinstallaties	Doorgaans is de temperatuur van de verbrandingsoven onvoldoende om de PFAS volledig af te breken. Hierdoor komt PFAS vrij via de rookgassen, die doorgaans niet gereinigd worden op PFAS. Bij onderzoek naar PFAS aandacht voor het effect van atmosferische depositie naar de bodem.	Vermoeden

[Bron: Een handelingskader voor PFAS, Expertisecentrum PFAS, d.d. 25 juni 2018]

BIJLAGE 8: VERKLARENDE WOORDENLIJST (ALFABETISCH)

Achtergrondwaarde (grond)
Norm waaronder sprake is van schone grond (geschikt voor alle functies). Overschrijding van deze waarde leidt tot licht verontreinigde grond. De Achtergrondwaarde is vastgesteld op basis van de gehalten die van nature in de Nederlandse bodem voorkomen.

Asbestverdacht
Wanneer bij de uitvoering van een bodemonderzoek naar de kwaliteit van de grond of de bodem puin aangetroffen wordt, dient in eerste instantie te worden uitgegaan van een asbestverdachte locatie. Gevolg hiervan is dat onderzoek conform de NEN5707 moet plaatsvinden. Deze norm stelt dat bij de aanwezigheid van puin in de grond sprake is van een asbestverdachte locatie. Als voldoende gemotiveerd kan worden dat deze verdenking onterecht is, hoeft geen onderzoek te volgen. In veel gevallen is dat echter niet mogelijk, waarmee het noodzakelijk is om onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbest. Dit is bevestigd in een uitspraak van de Raad van State (zaaknummer 201508764/1/A1, november 2016). Voor meer informatie hierover vindt u via deze link.

ARVO
De Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO) een door de gemeente Amsterdam opgestelde richtlijn voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam, speciaal aangepast aan de specifieke bodemsituatie in Amsterdam.

Besluit Bodemkwaliteit
Het Besluit bodemkwaliteit met bijbehorende Regeling bevat het wettelijk kader voor het toepassen en verspreiden van baggerspecie en het toepassen van grond en bouwstoffen. Binnen het Besluit bodemkwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen landbodem, waterbodem en bouwstoffen.

BoToVa
BoToVa staat voor Bodemtoets- en Validatieservice. Het heeft als doel om meer eenduidigheid en kwaliteitsborging te bewerkstelligen bij de toetsing aan de bodemnormen. Het betreft een door de overheid beheerde webservice, waarmee de kwaliteitsbeoordelingen van grond, bagger en (water)bodem up to date zijn, volgens de op dat moment geldende recente toetsregels en normen.

Circulaire Bodemsanering
In de Circulaire Bodemsanering is het milieuhygiënisch saneringscriterium opgenomen, waarmee kan worden bepaald of sprake is van onaanvaardbare risico's van bodemverontreiniging voor de mens, voor het ecosysteem of van verspreiding van verontreiniging in het grondwater. Ook zijn de Streefwaarden (grondwater) en Interventiewaarden (grond en grondwater) opgenomen in de Circulaire.

Geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb)
Een geval van bodemverontreiniging waarbij de bodem zodanig is verontreinigd, dat de functionele eigenschappen van de bodem ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Er wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming indien meer dan 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater is verontreinigd met gehalten boven de Interventiewaarde.

Interventiewaarde
De Interventiewaarde is de hoogste toetsingswaarde, en betreft een waarde die aangeeft bij welk gehalte er mogelijk sprake is van een vermindering van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier. Overschrijding van deze waarde leidt tot sterk verontreinigde grond of grondwater. Er dienen mogelijk saneringsmaatregelen te worden getroffen.

NEN 5707
NEN 5707 is de Nederlandse norm voor verkennend en nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem en partijen grond (gehalte puin < 50%)

NEN 5725
NEN 5725 is een Nederlandse norm ten aanzien van historisch bodemonderzoek. Deze norm is ontwikkeld als richtlijn voor vooronderzoek bij alle wettelijke aanleidingen van milieuhygiënisch

bodemonderzoek. In het vooronderzoek wordt onder meer gekeken naar het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

NEN 5740
De NEN 5740 is de Nederlandse norm voor verkennend bodemonderzoek. De norm schrijft voor hoe bij onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging de onderzoeksstrategie moet worden opgesteld.

NEN 5897
NEN 5897 is de Nederlandse norm voor verkennend en nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in puinhoudende bodem (gehalte puin > 50%) en partijen puin en bouwstoffen.

Streefwaarde (grondwater)
Norm waaronder sprake is van schoon grondwater (geschikt voor alle functies). Overschrijding van deze waarde leidt tot licht verontreinigd grondwater.

Tussenwaarde
De Tussenwaarde betreft de gemiddelde waarde van de Achtergrondwaarde en Interventiewaarde ((AW+I)/2 voor grond) respectievelijk de gemiddelde waarde van de Streefwaarde en Interventiewaarde ((S+I)/2 voor grondwater). Overschrijding van deze waarde leidt tot matig verontreinigde grond of grondwater. De Tussenwaarde wordt gehanteerd om na te gaan of er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel of nader onderzoek noodzakelijk is.

Wet bodembescherming (Wbb)
Deze wet is erop gericht om in het belang van het milieu regels te stellen om bodemverontreiniging te voorkomen, te onderzoeken en te saneren.

AERIUS Berekening
17 Appartementen, Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen
Wijzigingsplannen
Bestemmingsplannen
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

April 2020

Status: definitief

AERIUS BEREKENING

17 APPARTEMENTEN, VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3, SOESTERBERG

Auteur: Dhr. M. van Putten, BJZ.nu
Opdrachtgever OOKARCHITECTEN
Status: Definitief
Datum: April 2020

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING 4

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN 5

3.1 ALGEMEEN 5
3.2 AANLEGFASE 5
3.3 GEBRUIKSFASE 7

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE 8

4.1 AANLEGFASE 8
4.2 GEBRUIKSFASE 8
4.3 CONCLUSIE 8

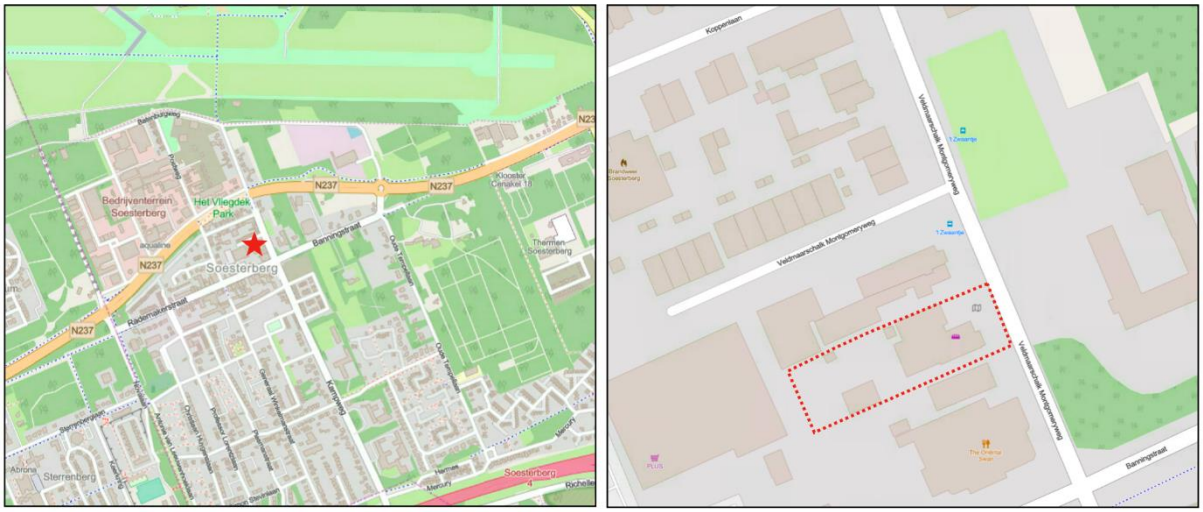
BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING 9

BIJLAGE 1 REKENRESULTATEN AANLEGFASE 9
BIJLAGE 2 REKENRESULTATEN GEBRUIKSFASE 10

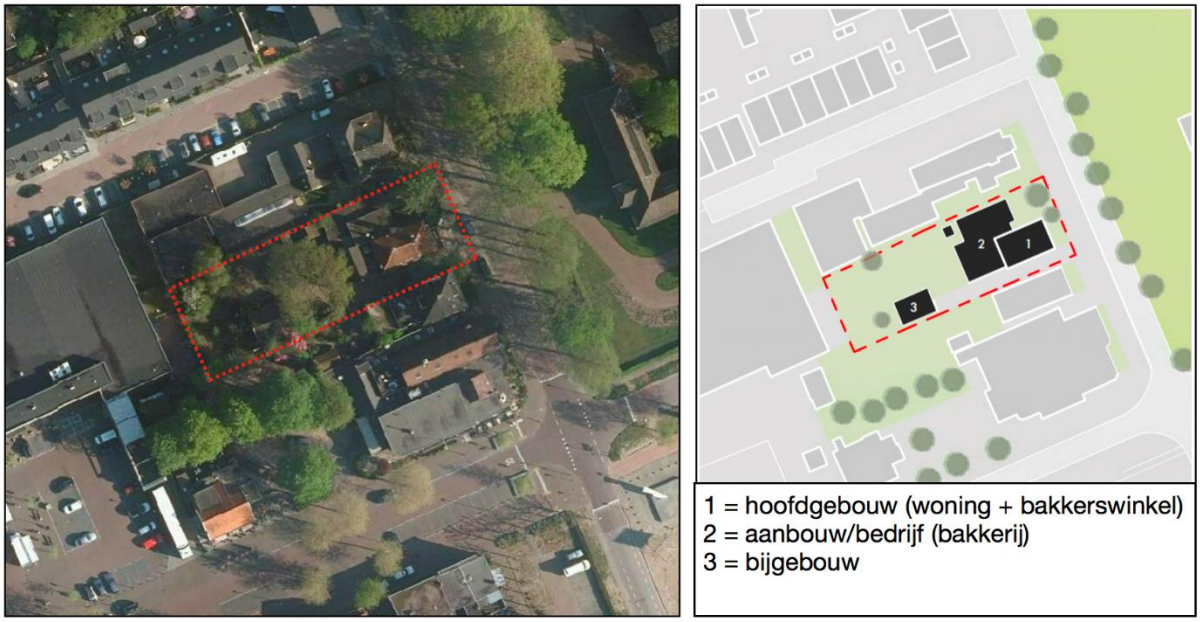
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 nabij het centrum van Soesterberg bevindt zich een woon- en bedrijfsperceel met daarop een bedrijfswoning met bakkerswinkel, bakkerij en bijgebouw. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen om ter plaatse een appartementengebouw voor 17 appartementen te realiseren met bijbehorende voorzieningen.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Soesterberg (rode ster) en de directe omgeving (rode stippenkader) weergegeven. In afbeelding 1.2 wordt een luchtfoto ter plaatse en de aanwezige bebouwing weergeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Luchtfoto en indeling huidige situatie (Bron: Google maps/OOK Architecten)

In het kader van de omgevingsvergunning is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2019A. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Het project betreft de realisatie van 17 gasloze appartementen in Soesterberg. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 1.328 m^2 en vormt een woonperceel waarin een vrijstaande woning (126 m^2), met een detailhandelsfunctie (58 m^2) is toegestaan. Hier was tot voorheen de bakkerswinkel gevestigd. Achter de woning bevindt zich een bedrijfsperceel waar de voormalige bakkerij tot voorheen was gevestigd. Het betreft een klein bedrijf met een oppervlakte van circa 175 m^2. Achter de bakkerij bevindt zich de achtertuin die in gebruik is ten behoeve van de vrijstaande woning.

In afbeelding 2.1 is de plattegrond van de gewenste situatie ter plaatse weergegeven. In afbeelding 2.2. is een impressie van het ontwerp van de appartementen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: OOK Architecten)



Afbeelding 2.2 Impressie gewenste situatie (Bron: OOK Architecten)

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de 'Oostelijke Vechtplassen' en is gelegen op circa 10 kilometer afstand van het projectgebied.

Voor het project zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. Hierna worden de uitgangspunten per fase toegelicht.

3.2 Aanlegfase

3.2.1 Algemeen

Binnen de aanlegfase is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer;
2. Bouw van de appartementen;
3. Inrichting perceel en erfverharding.

3.2.2 Verkeersgeneratie

De realisatie van het voornemen heeft een tijdelijke toename van vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers en aannemers) en de aan- en afvoer van bouwmateriaal en bouwafval. Dit heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, van uitgegaan dat het bouwverkeer het projectgebied vanaf de Veldmaarschalk Montgomeryweg bereikt en verlaat. Het bouwverkeer zal zich dan bewegen via de Banningstraat, Oude Tempellaan en de N237 om de A28 te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersend verkeersbeeld..

In de AERIUS-berekening is ervan uitgegaan dat de onderstaande verkeersbewegingen tijdens de bouwperiode (dus tijdelijk) zullen plaatsvinden:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	1.020	2.040
Middelzwaar verkeer	68	136
Zwaar verkeer	68	136

Deze gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.

3.2.3 Bouw van de appartementen en inrichting perceel

Voor de bouw van de appartementen is tijdens de bouwperiode eveneens een aantal dagen sprake van werktuigen die worden gebruikt binnen het projectgebied. Dergelijke werktuigen stoten op deze dagen eveneens stikstof uit. In voorliggend geval zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Type werktuig	Aantal uren project (17 appartementen)	Vermogen (KW)	Belasting (%)	Emissiefactor (g/kWh)	Emissie NOx (kg/jaar)
Realisatie appartementen					
Graafmachine (bouwjaar 2015)	26	120	60	0,3	0,56
Heistelling (bouwjaar 2015)	34	240	50	0,4	1,63
Kranen (gezamenlijk, bouwjaar 2015)	238	270	50	0,4	12,85
Landschapsmaatregelen en erfverharding					
Mini graafmachine (bouwjaar 2015)	24	22	60	0,3	0,26
Trilplaat / stamper (bouwjaar 2008)	24	10	40	3,35	0,32
Onvoorzien	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,12
Totaal					18,74

De kenmerken van de werktuigen in de berekening betreffen default-waarden die zijn opgenomen in de AERIUS-tool, met uitzondering van de kenmerken van de heistelling. Voor de heistelling geldt dat deze niet is opgenomen in de tool. Voor deze kenmerken zijn waarden aangehouden die gebaseerd zijn op een gelijksoortig werktuig (kraan) uit het bouwjaar 2015. Bij de berekening zijn daarnaast ervaringscijfers gebruikt van de initiatiefnemer.

Opgemerkt wordt dat uitgegaan is van een heistelling met 240 KW. Indien sprake is van boorpalen dan wordt gewerkt met een boorstelling met een vermogen van 150 KW. Vanwege een lager vermogen zal dan sprake zijn van een reductie van de stikstofemissie. Doordat in de berekening wordt uitgegaan van een heistelling, is sprake van een uiterst geval.

Opgemerkt wordt dat tevens een post ‘onvoorzien’ is toegevoegd. Hiermee worden onzekerheden in de berekening opgevangen. Denk aan onvoorziene (kleine) werktuigen die worden ingezet, danwel de stikstofuitstoot van het laden en lossen van vrachtwagens en het stationair draaien van voertuigen (anders van werktuigen). De post ‘onvoorzien’ bestaat in voorliggende berekening uit circa 10% van de totale stikstofuitstoot van de werktuigen in de aanlegfase.

In totaal is in de berekening rekening gehouden met een emissie NOx van **18,74 kg/jaar.**

3.3 Gebruiksfase

3.3.1 Woningen

Doordat woningen gasloos worden gebouwd, is ten aanzien van het gebruik van de woningen zelf geen sprake van stikstofemissies en deposities op Natura 2000-gebieden. De woningen zijn dan ook neutraal (zonder emissies) gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

3.3.2 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Soest (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur).

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	**Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)**	**Aantal woningen**	**Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)**
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	4,1	17	69,7
Totaal			**69,7**

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt neer op gemiddeld 69,7verkeersbewegingen per weekdagetmaal, in voorliggend geval is dit getal afgerond naar 70 verkeersbewegingen.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, van uitgegaan dat het verkeer het projectgebied vanaf de Veldmaarschalk Montgomeryweg bereikt en verlaat. Het verkeer zal zich dan bewegen via de Banningstraat, Oude Tempellaan en de N237 om de A28 te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersend verkeersbeeld.

Opgemerkt wordt dat daarnaast een deel van de verkeersbewegingen voornamelijk richting het centrum zal begeven. Gezien de korte afstand tot het centrum is ervanuit gegaan dit voornamelijk lopend dan wel met de fiets zal vinden plaats. Om die reden is dan ook in het voorliggend geval ervoor gekozen om alle verkeersbewegingen richting de N237 te modelleren.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

4.1 Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling 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. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 2 bijgevoegd.

4.3 Conclusie

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.

BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING

Bijlage 1 Rekenresultaten Aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BJZ.nu	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, 3769 BG Soesterberg

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
17 appartementen Veldmaarschalk Montgomeryweg 3	RcctwZmbABUg

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 april 2020, 15:07	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	19,60 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

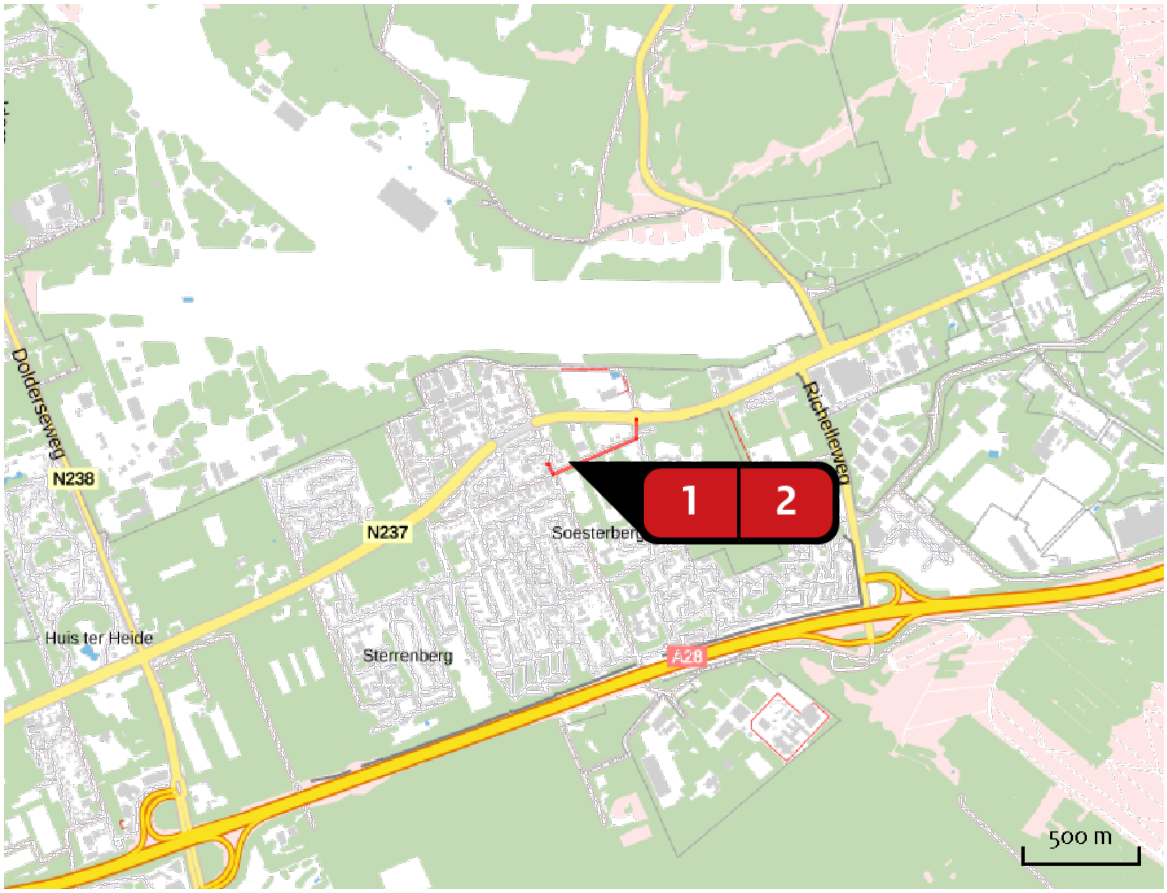
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Sloop bebouwing en realisatie appartementencomplex met 17 appartementen

Locatie
Situatie 1

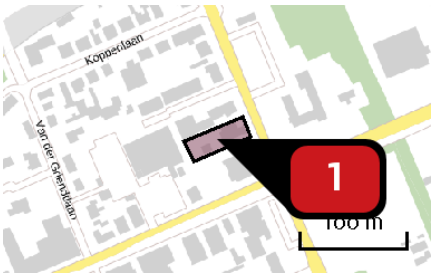


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Projectgebied Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	18,75 kg/j
2		Rijroute bouwverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Projectgebied
Locatie (X,Y)	147960, 459251
NOx	18,75 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Graafmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Heistelling		4,0	4,0	0,0	NOx	1,63 kg/j
AFW	Hijskraan		4,0	4,0	0,0	NOx	12,85 kg/j
AFW	Mini graafmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Trilplaat		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Onvoorzien		4,0	4,0	0,0	NOx	3,12 kg/j



Naam	Rijroute bouwverkeer
Locatie (X,Y)	148207, 459300
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	2.040,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	136,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	136,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200403_6c571f9654
Database	versie 2019A_20200403_6c571f9654

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

Bijlage 2 Rekenresultaten Gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BJZ.nu	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, 3769 BG Soesterberg

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
17 appartementen Veldmaarschalk Montgomeryweg 3	RufpPJCMXcGf

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 april 2020, 15:09	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	4,57 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

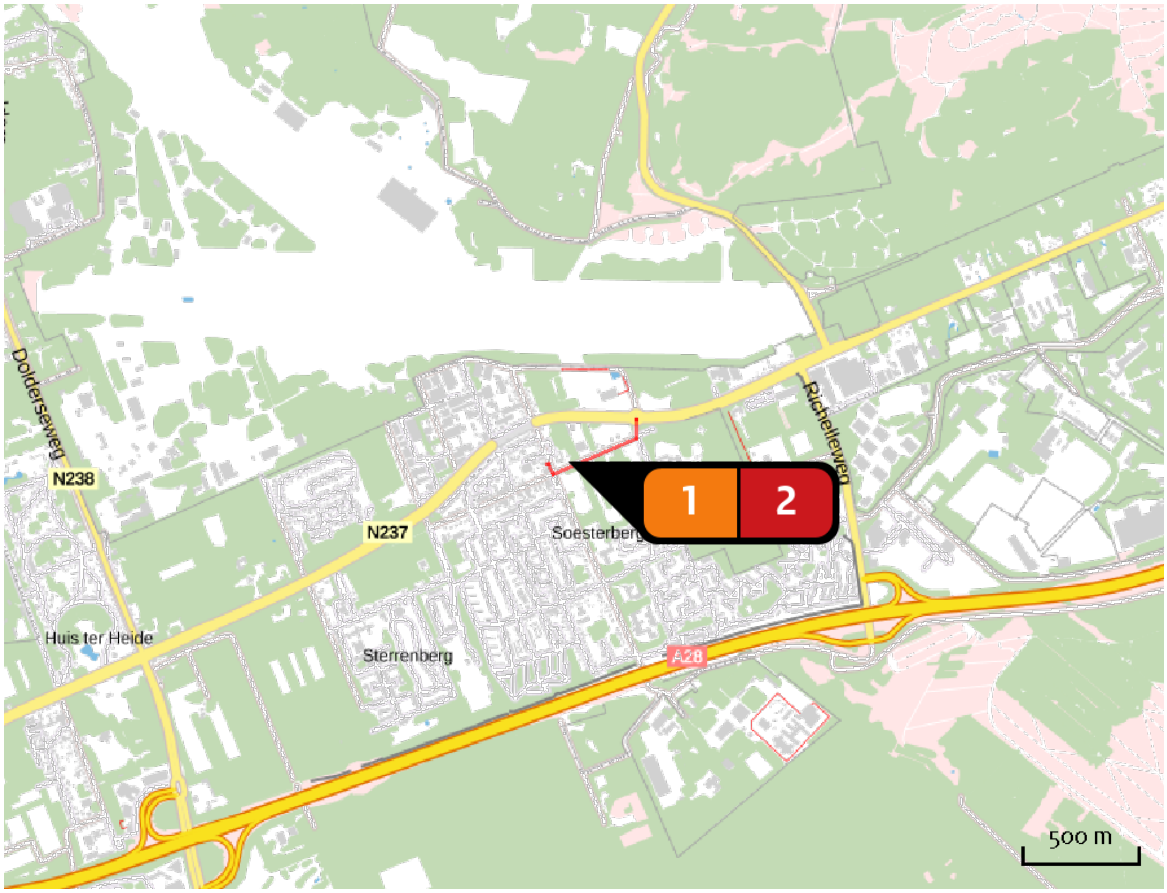
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Sloop bebouwing en realisatie appartementencomplex met 17 appartementen

Locatie
Situatie 1

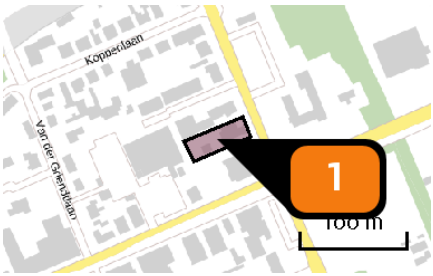


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Projectgebied Wonen en Werken | Woningen	-	-
2		Rijroute woon- werkverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,57 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Projectgebied
Locatie (X,Y)	147960, 459251
Uitstoothoogte	1,0 m
Oppervlakte	0,1 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie



Naam	Rijroute woon- werkverkeer
Locatie (X,Y)	148207, 459300
NOx	4,57 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	70,0 / etmaal	NOx	4,57 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200403_6c571f9654
Database	versie 2019A_20200403_6c571f9654

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

Flora en faunascan



Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Op de dienstverlening van Boomadvies Nederland B.V. zijn de algemene voorwaarden van Boomadvies Nederland B.V. van toepassing. Deze zijn te raadplegen via de website en worden op verzoek toegezonden.



Vestiging 's-Hertogenbosch
Meerwijkweg 58 | 5236 BP 's-Hertogenbosch
T *+31 (0)73 8505302* | **E** *info@boomadviesnederland.nl*

Vestiging Amsterdam
Arent Janszoon Ernststraat 199 | 1083 GV Amsterdam
T *+31 (0)20 3044360* | **E** *info@boomadviesnederland.nl*

KVK *60779055* | **BTW** *NL8540.56.762.B01*
IBAN *NL74 ABNA 0480 8159 09*
G-REK *NL74 ABNA 0995 06 95 57*

Colofon

Project:	Flora en faunascan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg
Projectnummer:	BA200060 wb. 1
Opdrachtgever:	Bureau Groenzorg T.a.v. Dhr. A.A.F. Huiding Koningin Emmaweg 94 3991 BL Houten
Adviseur:	M. Fokker
Auteur:	M. Fokker
Datum:	28 januari 2020
Gecontroleerd door:	A. Bos
Datum:	29 januari 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1. Inleiding 2
2. Wettelijk kader 3
3. Gebiedsbeschrijving 4
4. Onderzoeksmethode 5
5. Resultaten 6
5.1 Gebouwen 6
5.2 Terrein en erf 8
5.3 Omgeving 8
6. Conclusie 10
7. Advies 11
8. Bijlage 12
8.1 Bijlage I: Levering NDFF 12
8.2 Bijlage II: Overzichtskaart bomen 15
8.3 Inventarisatielijst bomen 16

1. Inleiding

In opdracht van Bureau Groenzorg, heeft Boomadvies Nederland B.V. op dinsdag 28 januari een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd op het perceel van de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg. Het onderzoek betreft een toetsing aan de nieuwe Wet natuurbescherming (verder in dit rapport te benoemen; Wnb). Bij ruimtelijke ingrepen moet volgens de natuurwetgeving rekening worden gehouden met beschermde planten- en diersoorten. De actuele flora- en faunagegevens van het gebied zijn noodzakelijk om te voldoen aan de, door het ministerie Economische Zaken, gestelde eisen in het kader van de natuurwetgeving.

Aanleiding voor het verkennend flora en faunaonderzoek is het voornemen om de bebouwing en de beplanting op het huidige perceel te verwijderen en ruimte te maken voor nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex. Dit houdt in dat het huidige pand en de bijgebouwen worden gesloopt en al het aanwezige groen wordt verwijderd. Deze werkzaamheden kunnen een negatief effect veroorzaken voor het leefgebied van diverse flora en fauna.

Het doel van deze toets is het in beeld brengen van (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Het onderzoek bestaat uit veldwerk en een bureaustudie. Gedurende het veldwerk wordt het projectgebied gecontroleerd op de potentiële aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen voor beschermde flora en fauna. De resultaten van zowel bureau- als veldstudie worden uitgewerkt in deze rapportage.



Figuur 1: Het rode kader op bovenstaand figuur geeft het onderzoeksgebied weer.

2. Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt alle in het wild levende vogels, zoogdieren, reptielen en amfibieën. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

Voor werkzaamheden die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Wnb worden aangevraagd. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd, indien beschermde soorten voorkomen.

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- De bescherming van vogels die onder de vogelrichtlijn vallen;
- De bescherming van dieren en planten die in de verschillende bijlagen van de Habitatrichtlijn en het verdrag van Bonn en Bern zijn genoemd;
- Overige soorten (III).

Daarnaast is er per provincie een lijst met beschermde en vrijgestelde soorten opgenomen. Elke provincie kan een eigen invulling geven aan de beschermde en vrijgestelde soorten. Vrijstelling wordt verleend voor het verrichten van handelingen in het kader van:

- De ruimtelijke inrichting van gebieden;
- Bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- Bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen etc.;
- Bestendig beheer of onderhoud van landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

Als laatste zijn in de nieuwe Wet natuurbescherming jaarrond beschermde nesten voor vogels opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën.

1. **Categorie 1**: nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaatsen;
2. **Categorie 2**: nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die zeer honkvast zijn;
3. **Categorie 3**: nesten van vogels, geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden;
4. **Categorie 4**: vogels die jaar in, jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die niet of nauwelijks in staat zijn zelf een nest te bouwen;
5. **Categorie 5**: nesten van vogels die vaak terugkeren naar de plaats waar zij het voorgaande jaar hebben gebroed, maar die, mocht de broedplaats verloren zijn gegaan, zich ergens anders kunnen vestigen.

3. Gebiedsbeschrijving

Het locatieobject is gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg. Het betreft een groot perceel met hierop onder meer een woning en diverse bijgebouwen in de vorm van een houten schuur, carport en een klein opberghok. De tuin, bestaande uit een voortuin en een zeer diepe achtertuin, is ruim en matig intensief beplant met voornamelijk gazon, heesters en enkele bomen. De voortuin is netjes onderhouden en aangeharkt. De achtertuin kent op enkele plaatsen een wat wildere beplanting en overwoekering met klimop.

De woning dateert ongeveer uit 1920. Het betreft een woning met een verdieping en een zogenaamd mansardedak, bekleed met zowel vlakke dakpannen als holle dakpannen. Eveneens zijn er boeiboorden aanwezig. In de gevel zitten tussen het metselwerk diverse openingen. De bijgebouwen die later zijn aangebouwd, betreffen voornamelijk een woonlaag en kennen een plat dak. De schuur, carport en klein opberghok zijn allen gemaakt van hout. De grote schuur heeft een zadeldak wat gevormd is met golfplaten. Daarnaast bevindt zich naast de carport een oude schuilkelder die dateert uit de Tweede Wereldoorlog en door loopt tot onder de carport. De schuilkelder is niet afgesloten maar kent een smalle opening van niet meer dan 40 tot 50 centimeter.



Figuur 2: De achtertuin met zicht op het huis.

4. Onderzoeksmethode

Om gericht onderzoek te kunnen doen, is als eerste de Nationale Databank Flora Fauna, hierna te noemen NDFF, geraadpleegd. De NDFF bundelt, uniformeert en valideert natuurgegevens in Nederland. Deze gegevens brengen in beeld wat er bekend is over de verspreiding van planten- en diersoorten. Deze gegevens vormen een onderzoek van de bureaustudie, waardoor er straks in het veld gericht onderzoek naar de aanwezigheid van bepaalde soorten uitgevoerd kan worden.

Tijdens het onderzoek op locatie is een visuele inspectie uitgevoerd. Gedurende het bezoek is bij daglicht gezocht naar potentiële leefgebieden van beschermde soorten. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de aanwezigheid van afgevallen blad als schuilplaats voor egels, en de aanwezigheid van locaties die voor onder meer vogels voor een potentieel rust- of verblijfplaats kunnen bieden. Hierbij moet ook zeker gedacht worden aan mogelijk nestgelegenheid. Ook is er aandacht besteedt aan de mogelijkheid of het pand, of de omgeving sporen bevatten die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen of huismussen, zoals openingen tussen het voegwerk, gebruik van dakpansoorten en de aanwezigheid van groenblijvende beplanting.

Het weer is van invloed op de activiteiten van fauna en daardoor op de doelmatigheid van het inventariseren. Harde wind, langdurige regenval, dichte mist en lage temperaturen zijn belemmerende factoren. Omdat we nu in de winterperiode zijn, is de (broed)activiteit van vogels beperkt en zijn diverse fauna in winterslaap.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de onderzoekdata en weersomstandigheden tijdens het onderzoek.

Tabel 1: Weersomstandigheden waarin het veldwerk is uitgevoerd.

Datum	Tijdstip veldbezoek	Temperatuur gemiddeld	Wind	Neerslag/omstandigheden	bewolking
28-1-2020	13:30 – 14:30	6 graden	Windkracht 4	Wisselend bewolkt, regen- en hagelbuien	70%

5. Resultaten

Het onderzochte perceel aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg bevindt zich in kilometervak 148-459 van de NDFF. Volgens de meest recente verspreidingsgegevens en resultaten van de NDFF zijn in dit kilometervak recentelijk verschillende vleermuissoorten, diverse broedvogels en vissoorten aanwezig die conform de Wnb beschermd zijn.

In hoofdstuk 3 is reeds vermeld dat het een groot perceel betreft dat, juist in combinatie met het grote oppervlak aan beplanting en de diverse, soms oude bebouwing, veel mogelijkheden geeft voor diverse faunasoorten, al dan niet beschermd.

5.1 Gebouwen

De woning biedt met het gebruik van holle dakpannen een potentiële verblijfplaats voor huismussen. Huismussen gebruiken bebouwing, in kieren maar voornamelijk onder dakpannen als voortplantingsplaats. Het wordt extra aantrekkelijk gemaakt indien het omliggende terrein weinig grote bomen bevat en er voldoende (stekelige) groenblijvende beplanting aanwezig is om hier te overwinteren. Met een enkele grote boom (zomereik met een stamdiameter van 1,00 meter), diverse hulsten, taxus en klimop biedt dit voldoende mogelijkheden voor zowel een voortplantingsplaats als overwinterplaats voor huismussen.

De bebouwing, en dan met name het woonhuis, vormt niet alleen voor huismussen, maar ook voor diverse vleermuissoorten een mogelijke verblijfplaats. In de gevel zijn diverse openingen in het voegwerk waargenomen, voornamelijk aan de bovenzijde van het bijgebouw met het platte dak. Dit kan een invliegopening voor vleermuizen tot de spouw vormen.



Figuur 3: Foto links geeft in de rode cirkel een kier tussen gevel en dakpan weer waartussen huismussen kunnen verblijven. Foto rechts geeft een begroeiing van klimop tegen de gevel van de buren aan, wat als overwinterplaats door huismussen gebruikt kan worden.

Ook de voormalige schuilkelder naast de carport kan een mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen vormen. De donkere, koele en droge kelder kan als overwinterplaats voor diverse vleermuissoorten functioneren.



Figuur 4: De stootgaten onder het boeibord en de schuilkelder vormen een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen.

5.2 Terrein en erf

In de tuin zijn diverse bomen aanwezig, voornamelijk kleine bomen niet hoger dan 6 tot 9 meter en met een stamdiameter van kleiner dan 10 centimeter, tot in een enkel geval 30 tot 40 centimeter (twee *Prunus ssp.)* In de voortuin staat een grote lariks (*Larix kaempferi)* en een zilverspar (*Picea abies).* De lariks, een grote naaldboom met een diameter van 65 centimeter en verkerend in een slechte conditie, vormt doordat hij is overwoekerd met klimop een potentieel nestgelegenheid voor diverse vogelsoorten.
De zomereik in de achtertuin, een imposante boom met een stamdiameter van 100 centimeter, is slechts voor enkel de stam begroeid met klimop. Recent is er een grote arm uitgebroken waardoor er een ingescheurde wond is ontstaan. De diepte hiervan oogt echter beperkt en zal om deze reden niet als geschikte verblijfplaats voor vleermuizen gelden. Daarnaast heeft de boom geen jaarrond beschermde nesten of restanten van nesten die wijzen op gebruik als broedboom.

De klimop in de achtertuin, voornamelijk groeiend aan de erfafscheiding met de buren en achter de grote schuur, vormt een schuil-/overwinter-/nestmogelijkheid voor diverse fauna, waaronder diverse vogels en dus ook de eerder genoemde huismus. De aanwezigheid van gevallen blad op het perceel is beperkt, echter kan door de begroeiing met klimop en een verwilderde vlinder- en bramenstruik niet uitgesloten worden dat egels dit als overwinter-/nestgelegenheid gebruiken.

De berk, weergegeven op onderstaande afbeelding, vormt samen met de aanwezigheid van klimop en diverse, grote, en soms eveneens met klimop overgroeide bomen, een potentieel leef-/nestgelegenheid van de eekhoorn. Voornamelijk vanwege de overgroeiing met klimop en de aanwezigheid van een bosperceel aan de overkant van de woning, kan de aanwezigheid niet uitgesloten worden.



Figuur 5: De tuin biedt met de aanwezigheid van klimop een potentieel nest-/overwintergelegenheid voor vogels en egels.

5.3 Omgeving

De omgeving betreft een woonwijk uit grotendeels de jaren 40. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich een ruimer opgezet, en minder bebouwd gebied, waaronder een sportzaal. In dit gebied staan meerdere bomen. Grotendeels betreft het echter een bebouwd gebied.

Op een wat grotere afstand, circa 1,5 kilometer ten noorden van het onderzoeksgebied, bevinden zich de Soesterduinen. Ten zuiden van het onderzoeksgebied, op circa 2 kilometer afstand bevindt zich de Kozakkenput. De Kozakkenput wordt gekenmerkt door een gemengd bos afgewisseld met een lage begroeiing van voornamelijk heide. De Soesterduinen bestaan voornamelijk uit stuifduinen, een beplanting met grove dennen en een onderbegroeiing van heide.

Qua flora en fauna kent het onderzoeksgebied weinig overeenkomsten met de beide natuurgebieden op korte afstanden. Het wordt niet vanzelfsprekend geacht dat het onderzoeksgebied een verbindingzone/stepping stone vormt voor diverse fauna.

6. Conclusie

Het onderzoeksgebied gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg is zowel administratief als door middel van een veldonderzoek beoordeeld op de aanwezigheid van volgens de Wnb beschermde soorten. Ook is het onderzoeksgebied beoordeeld op de ligging en daarmee het belang van het vormen van een verbinding met de in de omgeving liggende natuurgebieden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat:

- 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.

7. 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.

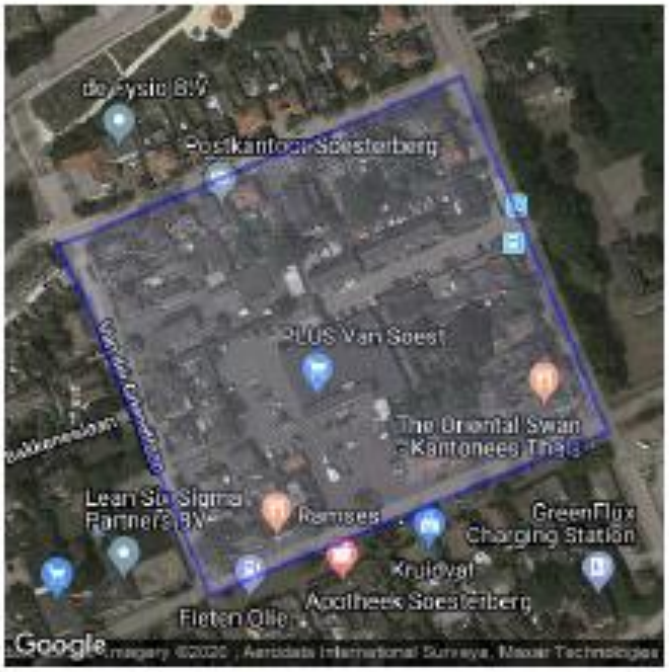
8. Bijlage

8.1 Bijlage I: Levering NDFF

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied - levering uit de NDFF.

disclaimer *De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.*

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: © NDFF - quickscanhulp.nl 29-01-2020 06:18:53



Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van het plangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: serviceteamndff@natuurloket.nl

telefoon: 0800 2356333

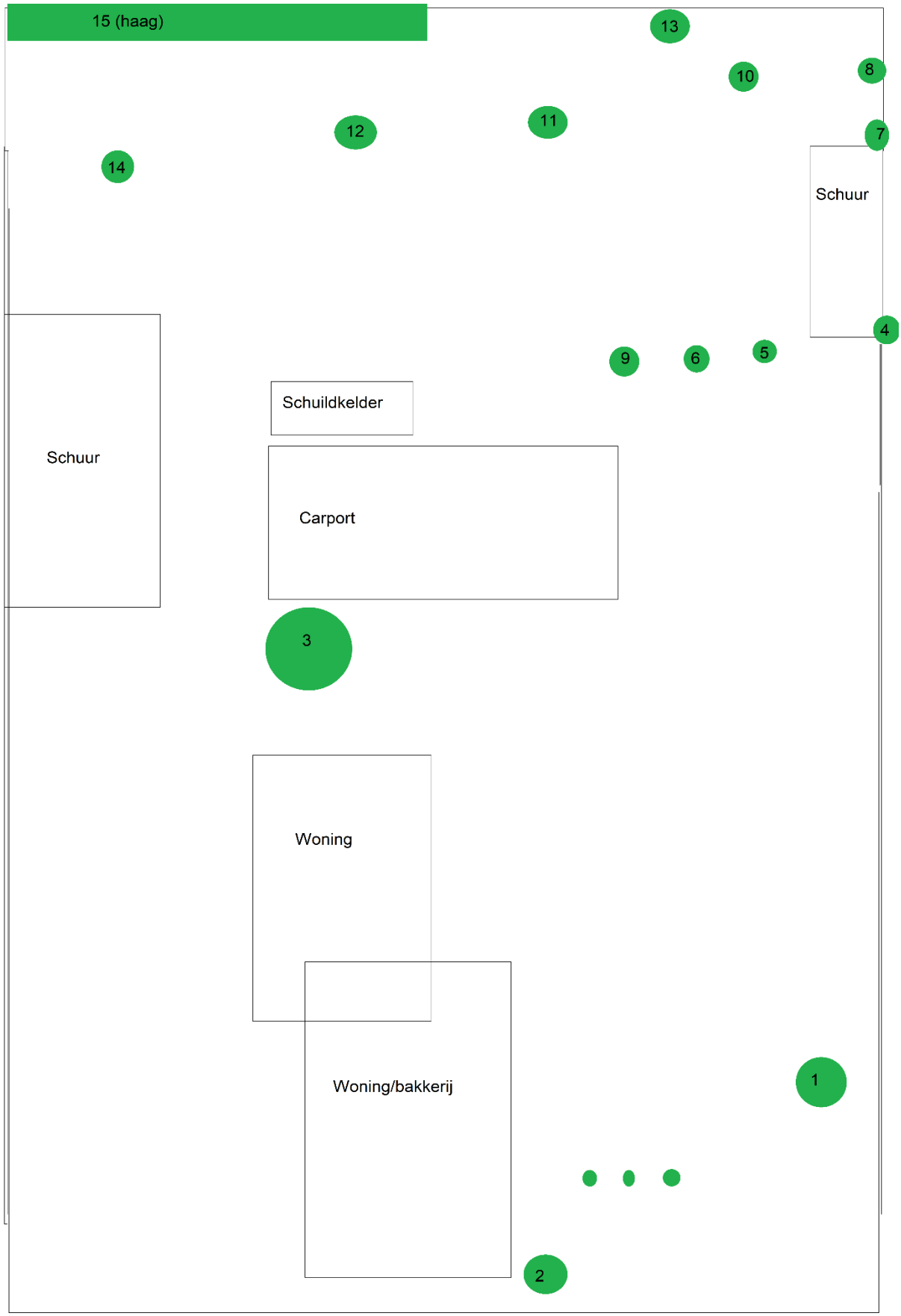
Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Alpenwatersalamander	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bastaardkikker	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bruine kikker	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone pad	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	0 - 1 km
kommavlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vliegend hert	Insecten-Kevers	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hazelworm	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ringslang	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Dennenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Knolspirea	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Wilde averuit	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Boommarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bunzing	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Das	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Dwergspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Huisspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rosse woelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Veldmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vos	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gevlekte witsnuitlibel	Insecten-Libellen	wnb-hrl	0 - 1 km
Zandhagedis	Reptielen	wnb-hrl	0 - 1 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Baardvleermuis / Brandts vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Franjestaart	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Watervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 29-01-2020 06:18:53

Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Meerkikker	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	1 - 5 km
sleedoornpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Korensla	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Aardmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Dwergmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Hermelijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Wezel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Woelrat	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Heikikker	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-hrl	1 - 5 km
Kamsalamander	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-hrl	1 - 5 km
Poelkikker	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-hrl	1 - 5 km
Vroedmeesterpad	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-hrl	1 - 5 km
Vale vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Steenuil	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Vuursalamander	AmfibieÃƒÂ«n	wnb-andere soorten	5 - 10 km
grote vos	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Beekrombout	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Gevlekte glanslibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Kempense heidelibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Adder	Reptielen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Dreps	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Groot spiegelklokje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Muurbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Naakte lathyrus	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Ruw parelzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Schubvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Stijve wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Stofzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wolfskers	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Grote modderkruiper	Vissen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Damhert	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Steenmarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Tweekleurige bosspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Waterspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wild zwijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 29-01-2020 06:18:53

8.2 Bijlage II: Overzichtskaart bomen



8.3 Inventarisatielijst bomen

Boomnummer	Soortnaam	Wetenschappelijke naam	Diameter stam	Hoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Gebreken	Potentie flora en fauna
1	Japanse lariks	*Larix kaempferi*	65 centimeter	12-15 meter	Matig	Matig	Slechte bladbezetting, dood hout	Klimop stam/kroon
2	Zilverspar	*Picea abies*	20 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Goed	N.v.t.	N.v.t.
3	Zomereik	*Quercus robur*	100 centimeter	15-18 meter	Redelijk	Redelijk	Dood hout, uitgebroken tak	N.v.t.
4	Noorse esdoorn	*Acer platanoides*	0-10 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Redelijk	N.v.t.	N.v.t.
5	Hulst	*Ilex aquifolium*	0-10 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Redelijk	N.v.t.	N.v.t.
6	Hulst	*Ilex aquifolium*	0-10 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Redelijk	N.v.t.	N.v.t.
7	Hulst	*Ilex aquifolium*	0-10 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Redelijk	N.v.t.	N.v.t.
8	Ruwe berk	*Betula pubescens*	40 centimeter	12-15 meter	Redelijk	Redelijk	N.v.t.	Klimop in boom
9	Noorse esdoorn	*Acer platanoides*	20 centimeter	0-6 meter	Matig	Matig	Afgestorven top, dood hout	N.v.t.
10	Kers	*Prunus ssp.*	30 centimeter	0-6 meter	Matig	Matig	Matige knopvorming, dood hout	N.v.t.

11	Kers	*Prunus ssp.*	30 centimeter	0-6 meter	Matig	Matig	Matige knopvorming, dood hout	N.v.t.
12	Kers	*Prunus ssp.*	30 centimeter	0-6 meter	Matig	Matig	Matige knopvorming, dood hout	N.v.t.
13	Levensboom	*Thuja occidentalis*	0-10 centimeter	0-6 meter	Redelijk	Redelijk	Plakoksel	N.v.t.
14	Hymalayaberk	*Betula utilis*	0-10 centimeter	0-6 m	Redelijk	Goed	N.v.t.	N.v.t.
15	Leylandi cipres	*Cupressocyparis leylandi* 'Lawsoniana'	0-10 centimeter	6-9 meter	Redelijk	Goed	N.v.t.	N.v.t.

Nader onderzoek Vleermuizen Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg



A.A.F. Huiding

Flora & Fauna inspecteur

2020

Vleermuisonderzoek Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg
Projectnummer : 2020/VL/010
Jongerius Invest BV

Nader Onderzoek Vleermuizen,

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

projectnummer 2020/VL/10

definitief : 25 oktober 2020

Auteur : A.A.F. Huiding, Flora & Fauna inspecteur

Gecontroleerd door : J. Dorrestijn

Opdrachtgever : Jongerius Invest BV

Inhoudsopgave Blz.

1.0 Inleiding **2**

1.1 Aanleiding 3

1.2 Huidige situatie 4

2.0 Methode van onderzoek **4**

2.1 Werkwijze vleermuizenonderzoek 5

2.1.1 Overzicht onderzoeksperioden 6

2.2 Overzicht veldbezoeken 7

2.3 Definities leefgebied-functies voor vleermuizen 7

3.0 Resultaten **8**

3.1 Bureaustudie 8

3.2 Beschrijving veldbezoeken 12

3.3 Overzicht gebruik van het plangebied door vleermuizen 12

4 Effectenbeoordeling **13**

4.1 Toetsingskader 13

4.2 Toetsing resultaten onderzoek 13

5 Conclusie **15**

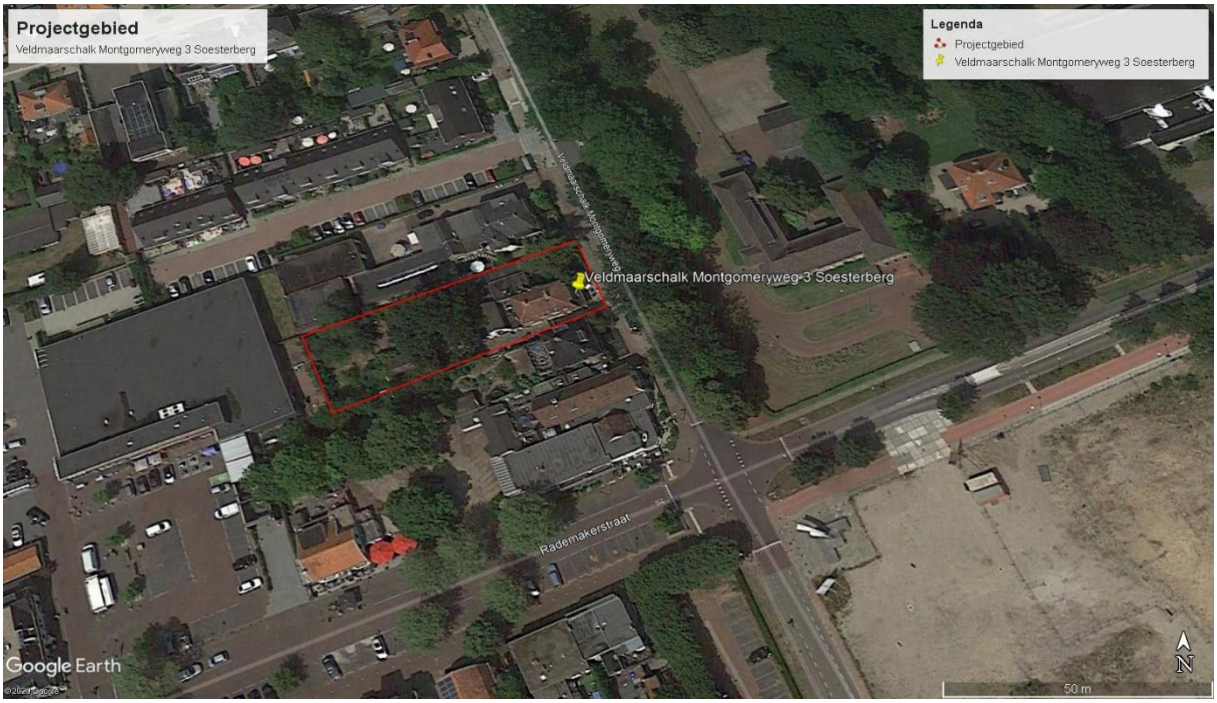
6 Bronnen **16**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jongerius Invest Bv is voornemens om het terrein aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg, te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied met een aantal appartementen. Ten behoeve van dit voornemen is er inzicht gewenst in de aanwezigheid van eventueel beschermde soorten (wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming). Er dient te worden aangetoond dat het voornemen uitvoerbaar is. In dit kader is een Quick scan Flora & Fauna uitgevoerd in mei van dit jaar (Boomadvies Nederland, januari 2020). Uit deze Quick scan is naar voren gekomen dat het gebouw en de schuur op de locatie mogelijk fungeren als vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming en staan vermeld onder artikel 3.5. Hun vaste rust- en verblijfplaatsen zijn tevens beschermd in de Wnb (Wet natuurbescherming). Indien belangrijke functies aanwezig zijn in het plangebied en deze worden negatief beïnvloed door het voornemen, dan worden mogelijk verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om hier meer inzicht in te krijgen is in de Quick scan geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de functie van het plangebied voor vleermuizen. In voorliggende rapportage zijn de resultaten van het nader onderzoek uiteengezet welke gericht is op de aan of aanwezigheid van vleermuizen.

In Figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

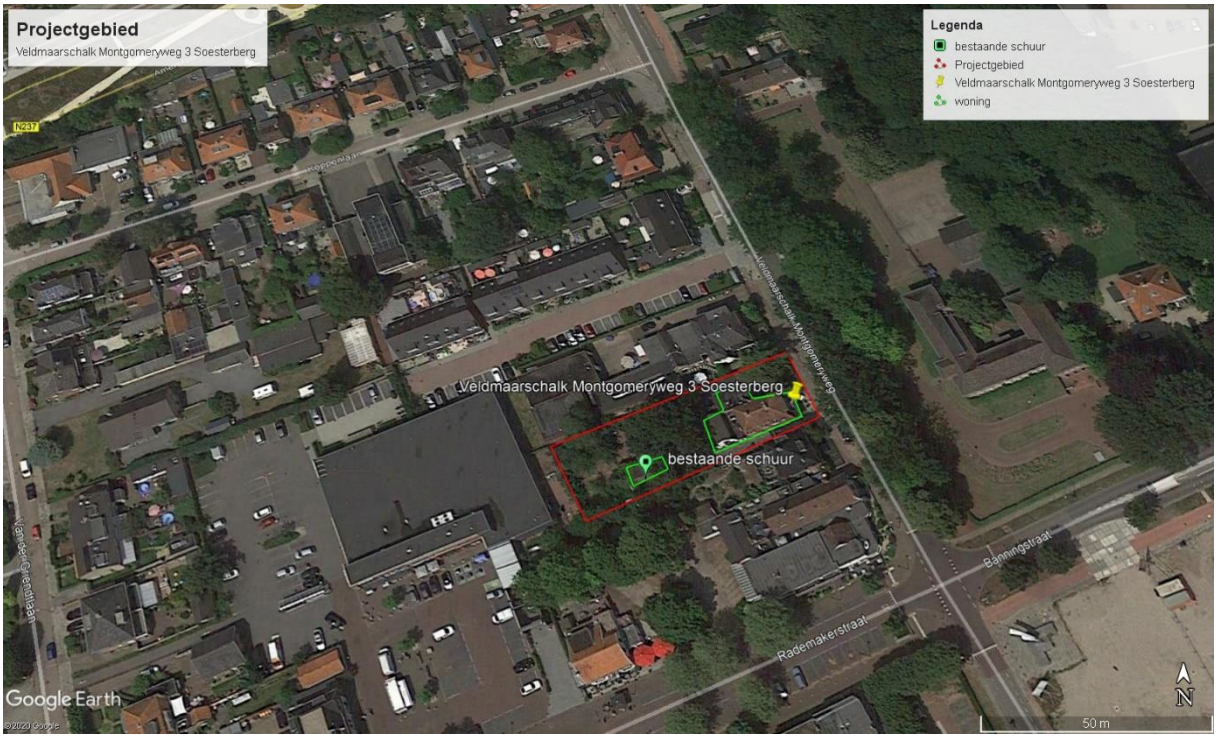


Figuur 1.1. Ligging van het projectgebied (Google earth, 2018).

1.2 Huidige situatie

Het plangebied met de bebouwing, schuur en bijgebouwen zijn gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg. (gemeente Soest , provincie Utrecht). Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bomen met en zonder onderbegroeiing en bosschages van Bramen, heesters en coniferen en omringend door aangrenzende tuinen. Verder staat er een oude houten garage met wat kleine open opslagschuurtjes. Ook is er een kleine oude tochtige kelder in de tuin aanwezig.

In Figuur 1.2 is de nauwkeurige begrenzing van het projectgebied weergegeven inclusief de bebouwing



Figuur 1.2. Luchtfoto van het projectgebied (rood omlijnd)en de bebouwing (groen omlijnd) (Google earth, 2018)

2 Methode van Onderzoek

Allereerst zal de werkwijze voor het vleermuisonderzoek uiteengezet worden (paragraaf 2.1) waarna in paragraaf 2.2 een overzicht gegeven wordt van het doel van de verschillende veldbezoeken, de onderzoekdata en de bijbehorende weersomstandigheden.

2.1 Werkwijze vleermuizenonderzoek

Tijdens het onderzoek is gewerkt volgens de richtlijnen voor het inventariseren van vleermuizen, die zijn opgesteld door het Vleermuis vakberaad van het Netwerk Groene Bureaus; 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' 2017. De batdetector en de warmtebeeldcamera zijn bij vleermuisonderzoeken onmisbare apparaten. Met de batdetector worden de ultrasone geluiden van vleermuizen hoorbaar gemaakt. Door verschillen in klank, ritme en andere kenmerken is het mogelijk de verschillende soorten te onderscheiden en de aard van gedrag te bepalen. Er is gewerkt met de Anabat walkabout (*zie fig 2.1*). Deze batdetector vangt de ultrasone geluiden van vleermuizen op en maakt deze hoorbaar voor het menselijk gehoor. Daarnaast biedt het apparaat de mogelijkheid geluiden op te nemen voor analyse achteraf. Enkele soorten zijn namelijk in het veld zeer moeilijk te determineren en vereisen een controle met behulp van analyse-software. Vooral voor de soorten van het geslacht Myotis is dit noodzakelijk om tot een zekere determinatie te komen. De warmtebeeldcamera van het merk Guide,(*zie fig. 2.1*) geeft gedurende de nachtelijke uren inzicht in langs vliegende vleermuizen die in en uitvliegen uit een gebouw en hoe de soort fourageert en de vliegende gedragingen (bv baltsgedrag). Verder zijn er gedurende de veldbezoeken bij daglicht op de locatie door ons gezocht naar sporen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen (vleermuiskeutels, meststrepen, afgebeten insectenvleugels en vetsporen).

Het weer is van invloed op de activiteiten van vleermuizen en daardoor op de doelmatigheid van het inventariseren. Harde wind, langdurige regenval, dichte mist en lage temperaturen zijn belemmerende factoren. Tijdens dergelijke weersomstandigheden is niet gewerkt (zie Tabel 2.1). Gedurende de veldbezoeken werd het onderzoeksgebied te voet doorkruist, zodanig dat een gebiedsdekkende inventarisatie werd verkregen.

Om een goed beeld te geven van de aanwezigheid en of in gebruik name van het projectgebied/bebouwing door vleermuizen, hebben wij 7 veldbezoeken uitgevoerd in de periode mei - oktober 2020.

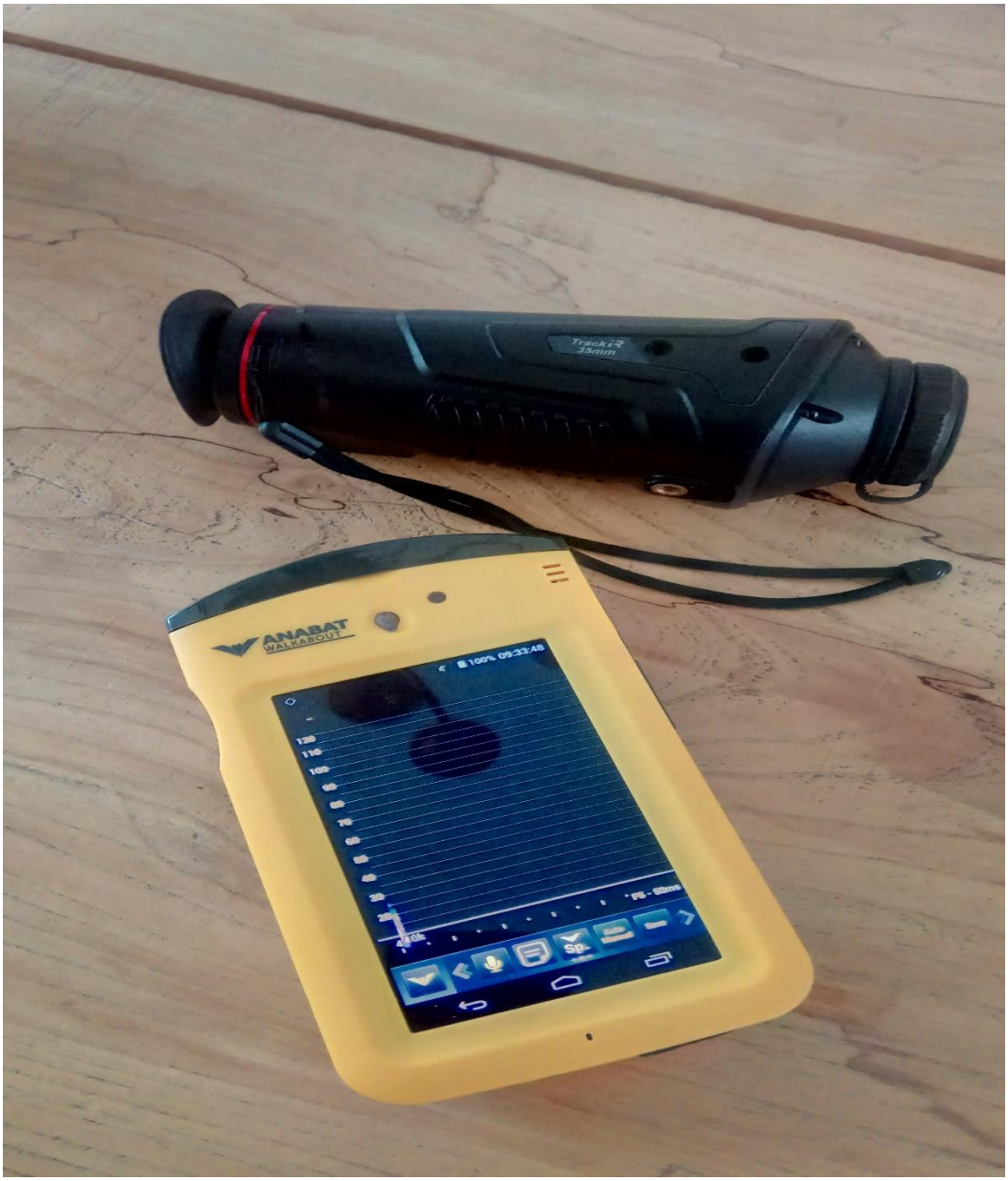


Fig. 2.1 Anabat walkabout detector en Guide warmtebeeldcamera

2.1.1 Overzicht onderzoeksperioden

Vleermuizen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Daarom is het nodig om een vleermuisonderzoek verspreid (met tussenpozen) over het actieve seizoen van vleermuizen uit te voeren. Om deze reden is in 2020 verspreid onderzoek uitgevoerd in de periode van mei tot en met september. Hieronder worden de meest belangrijke functies in het leefgebied en de bijbehorende perioden uiteengezet.

Zomer- en kraamverblijven van vleermuizen

In de periode 15 mei – 30 juli 2020 heeft onderzoek naar de aanwezigheid van zomer- en kraamverblijven plaatsgevonden (zie Tabel 2.1). Hierbij zijn 4 ronden uitgevoerd waarvan twee rondes na zonsondergang plaatsvonden en twee rondes in de vroege ochtend tot zonsopkomst.

Paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen

In de periode 20 augustus – 10 oktober 2020 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen. Hierbij zijn drie bezoeken uitgevoerd na zonsondergang (zie Tabel 2.1).

Vliegroutes en foerageergebied

Het inventariseren van vliegroutes en foerageergebied heeft gelijktijdig met het onderzoek naar andere verblijfplaatsen plaatsgevonden. Voor een volledig beeld zijn hierbij zowel ochtendronden als avondronden uitgevoerd.

Winterverblijven

Winterverblijven van vleermuizen zijn op basis van zwermgedrag bestudeerd in de periode 20 augustus – 10 oktober 2020, gelijktijdig met de rondes naar verblijven . De woning en de schuur en bijgebouwen zijn toen inwendig onderzocht met behulp van de warmtebeeldcamera. Hieruit kwam naar voren dat er geen vleermuizen aanwezig waren in het gebouw of onder de dakpannen.

2.2 Overzicht veldbezoeken

In onderstaande tabel (Tabel 2.1) is een overzicht gegeven van de onderzoekdata en omstandigheden tijdens het onderzoek naar vleermuizen.

Tabel 2.1. Overzicht tijdstip en omstandigheden veldbezoeken vleermuizen Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg.

Datum	Tijdstip veldbezoek	Temperatuur gemiddeld	Wind	Neerslag/omstandigheden	bewolking
15 mei	21.00 -23.15	17-19 graden	windstil	droog	25 %
17 juni	4.30 – 6.30	12 graden	Zw-2	droog	75%
18 juli	21.30 -23.30	14 graden	ZW-1	droog	75 %
30 juli	4.30 – 6.30	11 graden	windstil	droog	50 %
20 aug	20.45 – 23.00	12 graden	windstil	droog	50 %
24 sept	19.15 – 21.30	14 graden	windstil	droog	50 %
10 okt.	18.30 – 20.30	10 graden	Zw-1	droog	50 %

2.3 Definities leefgebied-functies voor vleermuizen

Op de volgende pagina worden de definities gegeven van de belangrijke functies die een gebied kan hebben voor vleermuizen. De veldbezoeken zijn gericht op het al dan niet vaststellen van deze functies in het plangebied.

Verblijfplaatsen/zwermgedrag

Vleermuizen gebruiken gedurende het jaar meerdere typen voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit zijn zomerverblijfplaatsen, winterverblijfplaatsen, kraamverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen. Het zwermgedrag is gedrag dat veel vleermuissoorten vertonen voordat zij een verblijfplaats binnenvliegen en dat zich kenmerkt door het herhaaldelijk naderen (aanvliegen) van de toegang van de verblijfplaats zonder deze definitief te betreden. Een zwermlocatie is een locatie waar dieren in herfst of voorjaar zwermen (vaak bij of in winterverblijfplaatsen).

Foerageergebied

Gebied waarbinnen een soort foerageert. Een foerageergebied is van essentieel belang voor het functioneren van de verblijfplaats wanneer er geen alternatieve foerageergebieden zijn om de eventuele aantasting ervan op te vangen.

Vliegroutes

Vaste route vanaf een verblijfplaats naar een foerageergebied, waarvan minimaal 5% van de in de verblijfplaats aanwezige individuen gebruik maakt. Een vliegroute is essentieel wanneer er geen goede alternatieve vliegroute is om vanuit de verblijfplaats het betreffende foerageergebied te bereiken dan wel dat er wel een alternatieve vliegroute is, maar het gebruik hiervan kost vergeleken met de originele vliegroute teveel energie (te ver omvliegen of te onbeschut).

Paarterritoria

Territorium waarbinnen een mannelijke vleermuis baltst en deze verdedigt tegen andere mannetjes. Binnen een paarterritorium ligt de paarverblijfplaats.

Baltsroep Sociaal geluid (roep) dat mannelijke vleermuizen gedurende de paartijd produceren met de functie om vrouwtjes te lokken en andere mannetjes af te weren. De baltsroep kan bestaan uit een werfroep en contactroep.

Baltslocatie

Een locatie waar de functie baltsen is en geen paarterritoria of paarverblijfplaatsen worden waargenomen.

3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het vleermuisonderzoek uiteengezet. Allereerst worden in paragraaf 3.1 de bevindingen uit de bureaustudie gepresenteerd, waarna in paragraaf 3.2 een beschrijving wordt gegeven van de veldbezoeken. In paragraaf 3.3. wordt het gebruik van het plangebied door vleermuizen middels kaarten toegelicht.

3.1 Bureaustudie

Het onderzochte plangebied bevindt zich in een omgeving waar volgens de meest recente verspreidingsgegevens verschillende vleermuissoorten in theorie waargenomen kunnen worden. Deze gegevens staan vermeld in de NDFF, maar wij gaan liever uit van daadwerkelijk waargenomen soorten. Uiteraard zijn deze gegevens met elkaar vergeleken !

3.2 Beschrijving veldbezoeken

Mei 2020

Tijdens het avondbezoek op 15 mei zijn drie foeragerende vleermuizen waargenomen. Dit waren 3 Gewone dwergvleermuizen. Uitvliegende vleermuizen zijn niet waargenomen uit de woning en schuur. Uit de kelder zijn ook geen vleermuizen uitgevlogen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in het plangebied. het avondbezoek in mei was met name gericht op het vaststellen van foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen in en nabij het projectgebied. Bij de inspectie van het projectgebied bij daglicht zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten insectenvleugels e.d.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Juni 2020

Tijdens het ochtendbezoek op 17 juni zijn twee foeragerende vleermuizen waargenomen. Twee maal de gewone dwergvleermuis. Uitvliegende vleermuizen zijn niet waargenomen uit de woning en schuur. Uit de kelder zijn ook geen vleermuizen uitgevlogen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in het plangebied. Het ochtendbezoek in juni was met name gericht op het vaststellen van foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen in en nabij het projectgebied. Bij de inspectie van het projectgebied bij daglicht zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten insectenvleugels e.d.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Juli 2020

Tijdens het ochtendbezoek op 18 juli zijn drie foeragerende vleermuizen waargenomen. Dit waren 3 Gewone dwergvleermuizen. Uitvliegende vleermuizen zijn niet waargenomen uit de woning en schuur. Uit de kelder zijn ook geen vleermuizen uitgevlogen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in het plangebied. het ochtendbezoek in juli was met name gericht op het vaststellen van foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen in en nabij het projectgebied. Bij de inspectie van het projectgebied bij daglicht zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten insectenvleugels e.d.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Tijdens het avondbezoek op 30 juli, zijn 2 foeragerende vleermuizen waargenomen. Twee maal de gewone dwergvleermuis Uitvliegende vleermuizen zijn niet waargenomen uit de woning en schuur. Uit de kelder zijn ook geen vleermuizen uitgevlogen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in het plangebied. het avondbezoek in juli was met name gericht op het vaststellen van foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen in en nabij het projectgebied. Bij de inspectie van het projectgebied bij daglicht zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten insectenvleugels e.d.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Augustus 2020

Het bezoek in augustus was met name gericht op het vaststellen van zwermgedrag bij paarverblijfplaatsen en baltsende vleermuizen. Tijdens dit veldbezoek zijn de volgende vleermuizen foeragerend waargenomen: 2 Gewone dwergvleermuizen, 1 Rosse vleermuis en 1 Laatvlieger. Tijdens het bezoek in augustus is geen zwermgedrag waargenomen en zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden van middennachtzwermen (een indicatie van winterverblijfplaatsen). Wel is er 1 baltsend mannetje van de Gewone dwergvleermuis waargenomen. Geen in of uitvliegers waargenomen uit de woning, schuur, bijgebouwen en kelder.

September 2020

Het avondbezoek in september was voornamelijk gericht op het vaststellen van zwermgedrag bij verblijfplaatsen en baltsende mannetjes. Deze avond zijn 2 Gewone dwergvleermuizen en 2 Rosse vleermuizen foeragerend waargenomen. Daarnaast is 1 baltsend mannetje van de Gewone dwergvleermuis waargenomen. Tijdens het bezoek in september is geen zwermgedrag waargenomen en zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden van middennachtzwermen (een indicatie van winterverblijfplaatsen). Geen in of uitvliegers waargenomen uit de woning, schuur, bijgebouwen en kelder.

Oktober 2020

Op 10 Oktober heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van zwermplaatsen van vleermuizen. Tijdens het bezoek in oktober is geen zwermgedrag waargenomen en zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden van middennachtzwermen (een indicatie van winterverblijfplaatsen

3.3 Overzicht gebruik van het plangebied door vleermuizen

Overzicht waarnemingen

In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande vleermuissoorten aangetroffen:

- **Gewone dwergvleermuis : Pipistrellus pipistrellus;**
- **Laatvlieger : Eptesicus serotinus;**
- **Rosse vleermuis : Nyctalus noctula.**

Verblijfplaatsen/zwermgedrag

In het plangebied zijn geen (zomer/kraam)verblijfplaatsen aangetroffen en er is geen zwermgedrag waargenomen.

Foerageergebied

In en rond het plangebied zijn overal foeragerende vleermuizen te vinden. Van een soortenrijke en druk bezochte (essentiële) foerageerplek kan echter niet gesproken worden aangezien veel groen aanwezig is rondom en buiten het plangebied. In het plangebied wordt het meest gefoerageerd waar geen verlichting aanwezig is.

Vliegroutes

Echte overduidelijke vliegroutes waarbij met een zekere regelmaat vleermuizen passeren zijn niet gevonden. Er is geen sprake van een essentiële vliegroute.

Paarterritoria

In augustus is één baltsend mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. In september is eveneens één baltsend mannetje van de gewone dwergvleermuis gehoord. Paarverblijfplaatsen zijn in het plangebied niet gevonden; ook zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen (middennachtzwermen is niet waargenomen).

4 Effectbeoordeling

In dit hoofdstuk worden de in Hoofdstuk 3 uiteengezette bevindingen getoetst aan de Wet natuurbescherming en wordt aangegeven of er een noodzaak is om een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Het toetsingskader is in paragraaf 4.1 uiteengezet en de toetsing aan de resultaten van Hoofdstuk 3 vindt in paragraaf 4.2 plaats.

4.1 Toetsingskader

De in het plangebied waargenomen soorten (gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger) staan vermeld op bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Soorten die aangewezen zijn in het kader van de Habitatrichtlijn worden in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd in artikel 3.5. Voor soorten behorende bij artikel 3.5 van de Wnb zijn een aantal verbodsbepalingen opgesteld. Ruimtelijke ingrepen en activiteiten mogen in principe geen effecten veroorzaken die deze verbodsbepalingen overtreden. Wanneer er sprake is van een overtreding, dient bij het bevoegd gezag een ontheffing voor het voornemen aangevraagd te worden. Onder bepaalde voorwaarden kan deze worden verleend.

De verbodsbepalingen vermeld in artikel 3.5 staan hieronder uiteengezet. In paragraaf 4.2 wordt onderbouwd of onderstaande verbodsbepalingen als gevolg van het voorliggende voornemen worden overtreden en of er noodzaak is tot het aanvragen van een ontheffing. (De verbodsbepalingen genoemd in lid 3 en 5 zijn niet aan de orde bij vleermuizen.)

Artikel 3.5 Wet natuurbescherming - Europees beschermde soorten

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.

2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.

4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

4.2 Toetsing resultaten onderzoek

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.

5 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.

6 Bronnen

Korsten E., H. Limpens, H. Bouman, J. Reinhold, 2011. Brochure 'Vleermuisvriendelijk bouwen'. Landschapsbeheer Flevoland, Lelystad, december 2011.

IPC groene ruimte,2018 Flora & Fauna inspecteur

Limpens, H., Twisk, P., Veenbaas, G., 2004. Met vleermuizen overweg. Uitgave Dienst Weg- en Waterbouw, Delft, en Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming, Arnhem.

Limpens, H., Regeling, J., Koelman, R., 2009. Vleermuizen en planologie.

NDFF Verspreidingsatlas - Nederlands Soortenregister, 2017, Floron

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2017. Vleermuisprotocol 2017, 13 maart 2017.

Nader Onderzoek Huismus Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg



A.A.F. Huiding

Flora & Fauna inspecteur

2020

Huismus onderzoek Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg
Projectnummer : 2020/Hm/05
Jongerius invest BV

Nader Onderzoek Huismus,

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

projectnummer 2020/Hm/05

definitief : Oktober 2020

Auteur : A.A.F. Huiding, Flora & Fauna inspecteur

Gecontroleerd door : J.Dorrestijn

Opdrachtgever : Jongerius Invest Bv

Inhoudsopgave Blz.

1.0 Inleiding **3**

1.1 Aanleiding 3

1.2 Huidige situatie 4

2.0 Methode van onderzoek **5**

2.1 Werkwijze Huismus onderzoek 5

2.1.1 Overzicht onderzoeksperioden 5

2.2 Overzicht veldbezoeken 5

2.3 Definities leefgebied-functies voor Huismussen 6

3.0 Resultaten **6**

3.1 Bureaustudie 6

3.2 Beschrijving veldbezoeken 7

4 Effectenbeoordeling **9**

4.1 Toetsingskader 9

4.2 Toetsing resultaten onderzoek 10

5 Conclusie **11**

6 Bronnen/literatuur **12**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jongerius Invest Bv is voornemens om het terrein aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg van te transformeren tot een aantrekkelijk bijzonder woongebied met een aantal appartementen. Ten behoeve van dit voornemen is er inzicht gewenst in de aanwezigheid van eventueel beschermde soorten (wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming). Er dient te worden aangetoond dat het voornemen uitvoerbaar is. In dit kader is een Quick scan Flora & Fauna Natuurtoets uitgevoerd (Boomadvies Nederland, januari 2020). Uit deze Natuurtoets is naar voren gekomen dat het gebouw op de locatie mogelijk fungeert als vaste rust- en verblijfplaatsen van de Huismus (*Passer domesticus*). Huismussen zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming en staan vermeld onder artikel 3.5. Hun vaste rust- en verblijfplaatsen zijn tevens beschermd in de Wnb (Wet natuurbescherming). Indien belangrijke functies aanwezig zijn in het plangebied en deze worden negatief beïnvloed door het voornemen, dan worden mogelijk verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om hier meer inzicht in te krijgen is in de Natuurtoets (Quick scan Flora & Fauna) geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de functie van het plangebied voor de Huismus. In voorliggende rapportage zijn de resultaten van het nader onderzoek uiteengezet welke gericht is op de aan of aanwezigheid van de Huismus. Op verzoek van Jongerius invest BV, is de heer A.A.F. Huiding bij dit project betrokken.

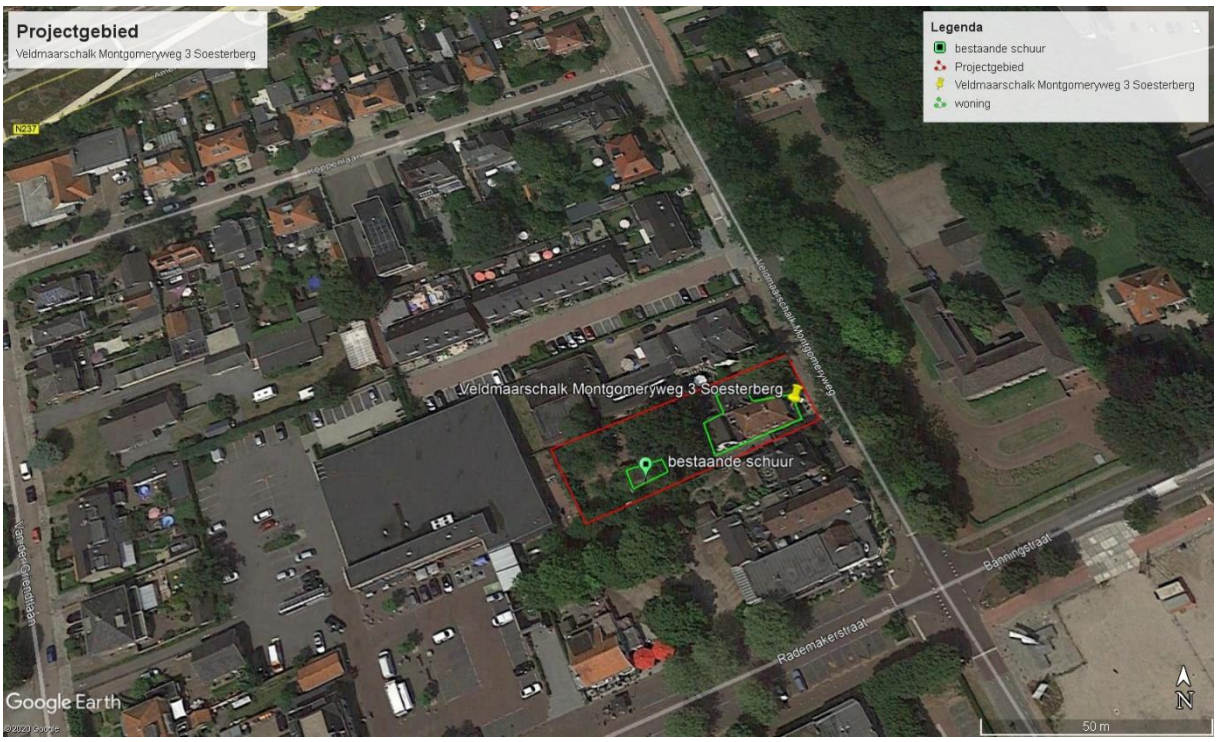


Figuur 1.1. Ligging van het projectgebied in Soesterberg (Google earth, 2018).

1.2 Huidige situatie

Het plangebied met de bebouwing, schuur en bijgebouwen zijn gelegen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg. (gemeente Soest , provincie Utrecht). Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bomen met en zonder onderbegroeiing en bosschages van Bramen, heesters en coniferen en omringend door aangrenzende tuinen. Verder staat er een oude houten garage met wat kleine open opslagschuurtjes. Ook is er een kleine oude tochtige kelder in de tuin aanwezig.

In Figuur 1.2 is de nauwkeurige begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2. Luchtfoto van het projectgebied met de bebouwing (groen omlijnd) (Google earth, 2018)

2 Methode van Onderzoek

Allereerst zal de werkwijze voor het Huismus onderzoek uiteengezet worden (paragraaf 2.1) waarna in paragraaf 2.2 een overzicht gegeven wordt van het doel van de verschillende veldbezoeken, de onderzoekdata en de bijbehorende weersomstandigheden.

2.1 Werkwijze Huismus onderzoek

In het plangebied is gericht nader onderzoek uitgevoerd naar nesten van Huismus. Daartoe zijn in de periode van februari – oktober 2020 gedurende op 7 dagen in de ochtend/middag bezoeken gebracht aan het plangebied. In de winter/voorjaar 2020 zijn 2 bezoeken uitgevoerd om zogenaamde " **winterverblijfplaatsen** " vast te stellen en beginnende nestaktiviteiten. De overige inventarisaties zijn later in het seizoen uitgevoerd. De Huismus gebruikt soms in de winterperiode grote struiken/klimop bosschages als schuilplaats. Er is daar rekening gehouden, conform de richtlijnen uit de Soortenstandaard Huismus van het ministerie van Economische zaken, geïnventariseerd op zicht en geluid. Daarbij is getracht het belang van de aanwezige bebouwing voor Huismus vast te stellen, net als de struiken/ bosschages.

2.1.1 Overzicht onderzoeksperioden

Huismussen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Enkele voorbeelden zijn : Verblijf/rustplaats, kwetterplaats, winterschuilplaats. Daarom is het nodig om een Huismusonderzoek verspreid (met tussenpozen) over het actieve seizoen van Huismussen uit te voeren. Om deze reden zijn van februari -oktober 2020 verspreid inventarisaties uitgevoerd.

2.2 Overzicht veldbezoeken

In onderstaande tabel (Tabel 2.1) is een overzicht gegeven van de onderzoekdata en omstandigheden tijdens het onderzoek naar Huismussen in de periode februari -oktober 2020.

Tabel 2.1. Overzicht tijdstip en omstandigheden veldbezoeken Huismussen, Veldmaarschalk Montgomeryweg 3.

Datum	Tijdstip veldbezoek	Temperatuur gemiddeld	Wind	Neerslag/omstandigheden	bewolking
12 febr.	9.00 – 11.00	7 graden	W-2	droog	50 %
9 mrt.	7.00 – 9.00	9 graden	W-1	Lichte neerslag	75 %
3 april	5.00 - 7.00	11 graden	windstil	droog	50 %
2 mei	14.00 - 16.00	13 graden	ZW-1	droog	25 %
14 juni	13.00 - 15.00	18 graden	ZW-1	Lichte neerslag	75 %
23 aug.	5.00 – 7.00	18 graden	windstil	droog	25 %
18 okt.	8.00 - 10.00	9 graden	windstil	droog	75 %

2.3 Definities leefgebied-functies voor Huismussen

In het tekstkader in de onderstaande tabel (Figuur 2.1) worden de definities gegeven van de belangrijke functies die een gebied kan hebben voor Huismussen. De veldbezoeken zijn gericht op het al dan niet vaststellen van deze functies in het plangebied.

Definities leefgebied Huismus	
Voortplantingsplaatsen	Nesten van huismussen zijn in de regel te vinden in allerlei menselijke bebouwing: onder dakpannen en in kieren en gaten in muren, maar ook in nestkasten als ook in speciale mussennestkasten (vogelvides).
Kwetterplaats	Centrale plek in het leefgebied van de Huismus, waar met regelmaat meerdere mussen onderling contact met elkaar hebben door luidruchtig te “kwetteren
Winter rust/verblijfplaats	De huismus gebruikt ’s winters altijd groenblijvende struiken of gevelbegroeiing als plekken om (gezamenlijk) de nacht door te brengen.

Fig. 2.1

3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het Huismussen onderzoek uiteengezet. Allereerst worden in paragraaf 3.1 de bevindingen uit de bureaustudie gepresenteerd, waarna in paragraaf 3.2 een beschrijving wordt gegeven van de veldbezoeken.

3.1 Bureaustudie

Het onderzochte plangebied bevindt zich in een omgeving waar volgens de meest recente verspreidingsgegevens Huismussen in theorie waargenomen kunnen worden. Deze gegevens staan vermeld in de NDFF, Waarnemingen.nl maar wij gaan uit van de daadwerkelijk waargenomen Huismussen tijdens de bezoeken aan het plangebied. Uiteraard zijn deze gegevens met de gegevens van de NDFF, waarnemingen.nl met elkaar vergeleken !

3.2 Beschrijving veldbezoeken

Februari 2020

Tijdens dit ochtend bezoek is de woning uitwendig gecontroleerd op aanwezigheid van Huismussen. Ook zijn de struiken/hagen/klimplanten op het terrein gecontroleerd op nestplaatsen en aanwezigheid. Ook de omliggende gebouwen/bouwwerken zijn onderzocht. Tijdens dit bezoek zijn er in het plangebied geen huismussen/aktiviteit waargenomen en of gehoord.

Maart 2020

Tijdens dit ochtend bezoek is de woning uitwendig gecontroleerd op aanwezigheid van Huismussen, met name beginnende nestactiviteit. Ook zijn de struiken/hagen/klimplanten op het terrein gecontroleerd op nestplaatsen en aanwezigheid. Ook de omliggende gebouwen/bouwwerken zijn onderzocht. Tijdens dit bezoek zijn er in het plangebied geen huismussen/aktiviteit waargenomen en of gehoord.

April 2020

Tijdens dit ochtend bezoek is de woning uitwendig gecontroleerd op aanwezigheid van Huismussen, met name beginnende nestactiviteit ivm het warme weer. Ook zijn de gevel/klimplanten aan de woning op nestplaatsen en aanwezigheid. Ook de omliggende gebouwen/bouwwerken zijn onderzocht. Tijdens dit bezoek zijn er in het plangebied geen huismussen/aktiviteit waargenomen en of gehoord.

Mei 2020

Tijdens dit middagbezoek is de woning uitwendig gecontroleerd op aanwezigheid van Huismussen, met name beginnende nestactiviteit ivm het warme weer. Ook zijn de gevel/klimplanten aan de woning op nestplaatsen en aanwezigheid. Ook de omliggende gebouwen/bouwwerken zijn onderzocht. Tijdens dit bezoek zijn er in het plangebied geen huismussen/aktiviteit waargenomen en of gehoord.

Juni 2020

Op 14 juni 2020, is een groep overvliegende huismussen vastgesteld. Deze vlogen richting de bebouwde kom van Soesterberg. Nestaktiviteiten konden niet worden waargenomen/vastgesteld. Bij de inspectie van het plangebied op bovengenoemde dagen zijn geen overige geen sporen (uitwerpselen, nestplaatsen) gevonden die aan Huismussen toegekend kunnen worden. Hierbij zijn de woning en de omliggende gebouwen visueel beoordeeld met behulp van een verrekijker.

Augustus 2020

Tijdens het ochtendbezoek van 23 augustus, is 1 enkele solitaire huismus waargenomen, deze zat in de coniferenhaag achter op het terrein. Verder zijn tijdens dit bezoek geen verdere Huismussen waargenomen. Bij de inspectie van het plangebied op bovengenoemde dag zijn geen overige geen sporen (uitwerpselen, nestplaatsen) gevonden die aan Huismussen toegekend kunnen worden. Verder ook geen gekwetter gehoord. Verder zijn de woning en de omliggende gebouwen visueel beoordeeld met behulp van een verrekijker.

Oktober 2020

Tijdens dit ochtendbezoek is een groep overvliegende Huismussen waargenomen. Deze waren goed te herkennen aan het kwetterende geluid. De groep vogels vloog naar de bebouwde kom van Soesterberg. Bij de inspectie van het plangebied op bovengenoemde dagen zijn geen overige geen sporen (uitwerpselen, nestplaatsen) gevonden die aan Huismussen toegekend kunnen worden. Hierbij zijn de woning en de omliggende gebouwen visueel beoordeeld met behulp van een verrekijker.



4 Effectbeoordeling

In dit hoofdstuk worden de in Hoofdstuk 3 uiteengezette bevindingen getoetst aan de Wet natuurbescherming en wordt aangegeven of er een noodzaak is om een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Het toetsingskader is in paragraaf 4.1 uiteengezet en de toetsing aan de resultaten van Hoofdstuk 3 vindt in paragraaf 4.2 plaats.

4.1 Toetsingskader

In het plangebied is daadwerkelijk tijdens de bezoeken, eenmalig een Huismus vastgesteld. Verder is de soort alleen overvliegend waargenomen en niet gebruik makende van het plangebied. Daarom kan worden aangenomen dat het gebied niet gebruikt word als voortplantingsplaats, kwetterplaats of winter/rustverblijf. Soorten die aangewezen zijn in het kader van de Habitatrichtlijn worden in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd in artikel 3.5. Voor soorten behorende bij artikel 3.5 van de Wnb zijn een aantal verbodsbepalingen opgesteld. Ruimtelijke ingrepen en activiteiten mogen in principe geen effecten veroorzaken die deze verbodsbepalingen overtreden. Wanneer er sprake is van een overtreding, dient bij het bevoegd gezag een ontheffing voor het voornemen aangevraagd te worden. Onder bepaalde voorwaarden kan deze worden verleend. De verbodsbepalingen vermeld in artikel 3.5 staan hieronder uiteengezet. In paragraaf 4.2 wordt onderbouwd of onderstaande verbodsbepalingen als gevolg van het voorliggende voornemen worden overtreden en of er noodzaak is tot het aanvragen van een ontheffing. (De verbodsbepalingen genoemd in lid 3 en 5 zijn niet aan de orde bij Huismussen.)

Artikel 3.5 Wet natuurbescherming - Europees beschermde soorten

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.

2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.

4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

4.2 Toetsing resultaten onderzoek

Voortplantingsplaatsen

In de Wet natuurbescherming (artikel 3.5, lid 4) is het verboden om voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van Huismussen te beschadigen of te vernielen. In het plangebied zijn geen voortplantingsplaatsen Huismussen vastgesteld. Er zijn vanuit de gebouwen geen invliegende of uitvliegende Huismussen waargenomen en nesten (Dit geld ook voor de overige bouwwerken) zijn niet waargenomen. Om deze reden zal als gevolg van het voornemen in het plangebied (sloop van het gebouw) 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.

Kwetterplaatsen

Kwetterplaatsen zijn kenmerkend voor Huismussen. De soort is een echte standvogel en zal ook met grote regelmaat deze plaats dagelijks gebruiken om contact te houden met de aanwezige soortgenoten. Voortplantingsplaatsen en kwetterplaatsen en net als winterverbijf/rustplaats 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 een van deze definities 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 gebruikt als voortplantingsplaats, kwetterplaats of winterverblijf. Er wordt daarom door het voornemen geen essentiële voortplantingsplaats, kwetterplaats of winterverblijf aangetast. Om deze reden is er geen sprake van het (indirect) overtreden van de verbodsbepaling genoemd in artikel 3.5 lid 4.

Winterverblijf/rustplaats

Ook deze definitie wordt niet door de huismus gebruikt in het plangebied. Bovendien is het plangebied niet van wezenlijk belang voor Huismussen 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.

5 Conclusie

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.



6 Bronnen/literatuur

- BIJ12 kennisdocument Huismus
- IPC groene ruimte,2018 Flora & Fauna inspecteur
- NDFF Verspreidingsatlas - Nederlands Soortenregister, 2017, Floron
- Waarnemingen.nl

datum 13-4-2020
dossiercode 20200413-10-23007

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct 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. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

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 - schoon maken

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. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nlkunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

HBA B.V.

www.handelbouwadvies.nl



Bezonningsstudie

info@handelbouwadvies.nl

+31 85 060 0058

BEZONNINGSSTUDIE

Documentnummer	**:**	**2023-6527**
Datum	:	14-08-2023
Opgesteld door	:	Ing. Naomi de Bruijn
Opdrachtgever	**:**	**OOKarchitecten t.a.v. Jasper Timmerman**
Projectnaam	:	Veldmaarschalk Montgomeryweg
Projectlocatie	:	Veldmaarschalk Montgomeryweg 3

Uitgangspunten

De onderstaande gegevens zijn gehanteerd als leidraad voor de rapportage:

- Ontwerp gevels, plattegronden, doorsneden en 3D model van [OOKarchitecten]

Akkoord	**:**	Drs. T. Mijzen
Paraaf	:	

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	MEETPUNTEN	4
3	BEZONNINGSSTUDIE - OVERZICHT	3
4	TOETSING LICHTE NORM TNO	13
5	CONCLUSIE	14
6	EXTRA INFORMATIE	15

1 INLEIDING

In opdracht van OOKarchitecten t.a.v. Jasper Timmerman, ten behoeve van het bestemmingsplan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, 3769 BG Soesterberg, Nederland is dit bezonningsonderzoek uitgevoerd door het in kaart brengen van de invloed van de bouwplannen. De buren hebben een raam in hun “achtergevel” waar schaduwwerking optreedt als gevolg van de nieuwbouw op Veldmaarschalk Montgomeryweg 3. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde (Veldmaarschalk Montgomeryweg zijde), het betreffende raam zit in een ruimte die ook vergund is als woonkamer.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan er normen van TNO. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de ‘**lichte**’ norm.

Informatie TNO Normen

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een **lichte norm** en een **strenge norm**. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de buren meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwvormen.

Lichte norm:
De lichte norm wordt door de meeste gemeenten gehanteerd, de eisen hieraan zijn;

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Het is geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- Meetpunten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.

Let op: Over het algemeen worden alleen de maanden februari en oktober getoetst. Dit komt omdat de zon op deze data op zijn laagst staat. Dit is leidend voor de normering.

Methode

Deze bezonningsstudie wordt uitgevoerd met behulp van het 3D model computer programma Sketchup. De bouwmassa van de nieuwbouw (geel), alsmede de directe omliggende bebouwing (wit) worden in 3D uitgetekend. De locatie is exact ingevoerd door middel van coördinaten beschikbaar uit google maps. Met onze software worden de schaduwen afkomstig van de nieuwe (geel) visueel gemaakt. Daarbij wordt de schaduwval van de huidige situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de bouwplannen.

2 MEETPUNTEN

Om te beoordelen of het plan aan de 'lichte' TNO-norm voldoet, zijn de volgende data in beeld gebracht:

- 19 februari
- 21 oktober

Deze aangegeven data zal achtereenvolgens worden getoetst op de volgende tijdstippen:

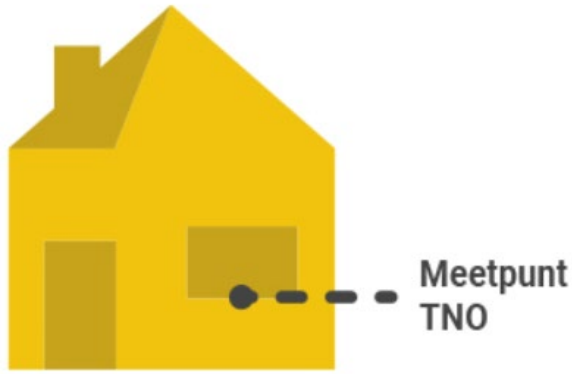
- 08.00 uur
- 09.00 uur
- 10.00 uur
- 11.00 uur
- 12.00 uur
- 13.00 uur
- 14.00 uur
- 15.00 uur
- 16.00 uur
- 17.00 uur
- 18.00 uur

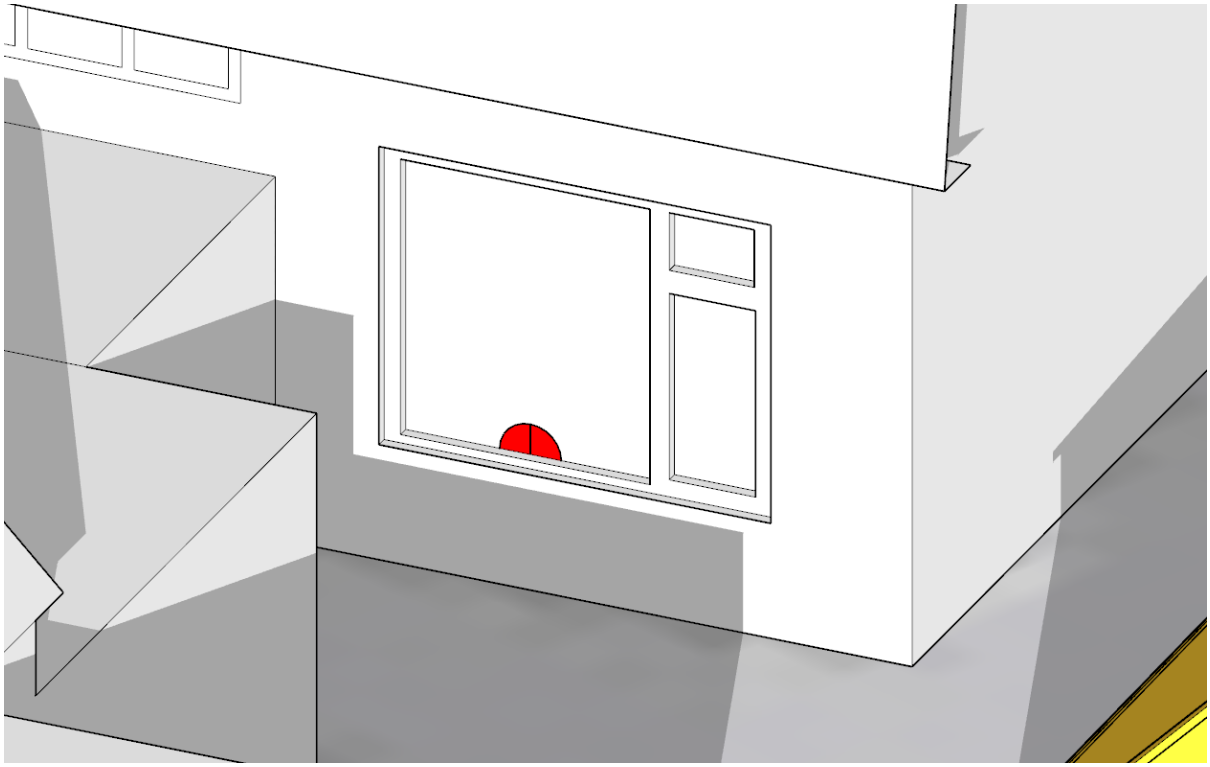
In geval van dat het al donker is, zal het tijdstip in hoofdstuk 3 'bezonningsstudie overzicht' niet worden weergegeven.

Naast de bovengenoemde data en tijdstippen waarvoor de bezonning gemodelleerd is, is er ook rekening gehouden met de geografische ligging en winter- (GMT+1) en zomertijd (GMT+2). Aanvullend wordt daarbij ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter. Binnen de TNO normen zijn hiervoor echter geen richtlijnen opgesteld.

Hierna zal middels een tabel een overzicht worden gemaakt van de varianten en of deze voldoen aan de eerder genoemde 'lichte' norm van TNO.

Meetpunten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.





3 BEZONNINGSSTUDIE - OVERZICHT

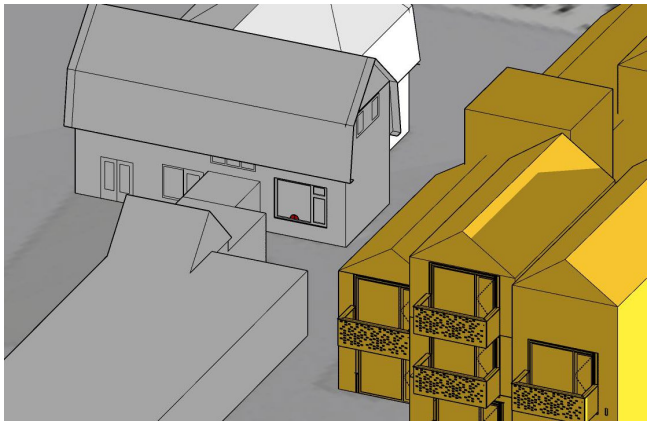
19 februari (GMT + 1)

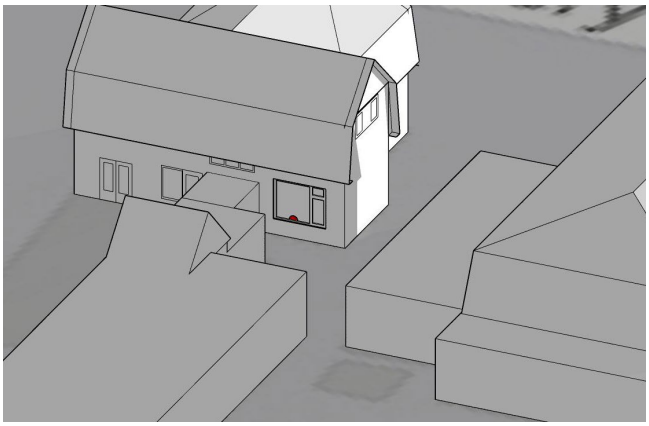
De tijdstippen zijn 08.00, 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u en 17.00u.



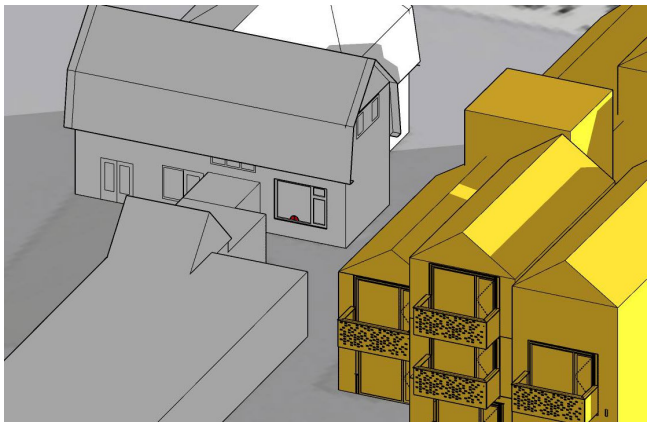
Nieuwe situatie **Oude situatie**

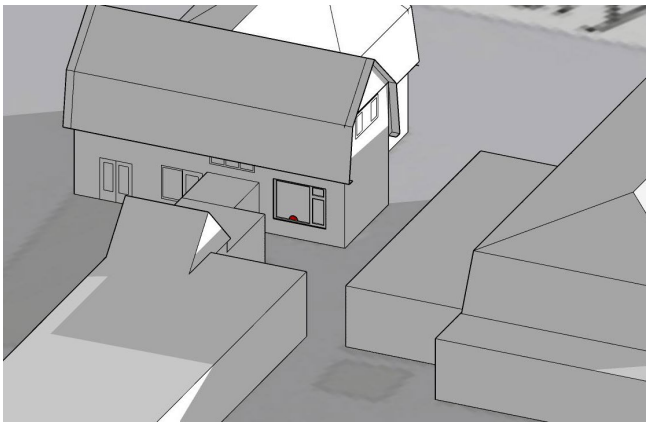
08:00u.





09:00u.



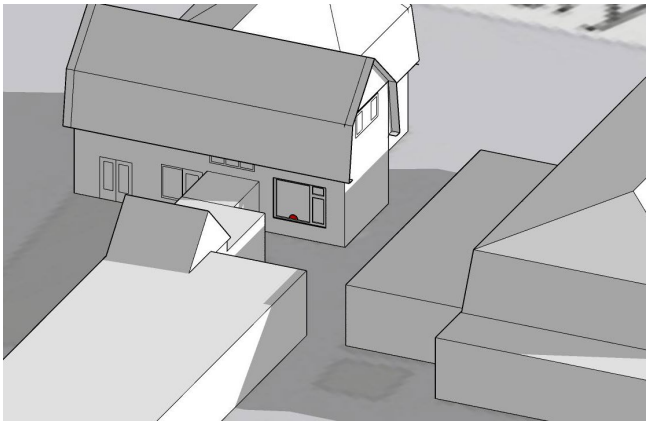


Nieuwe situatie

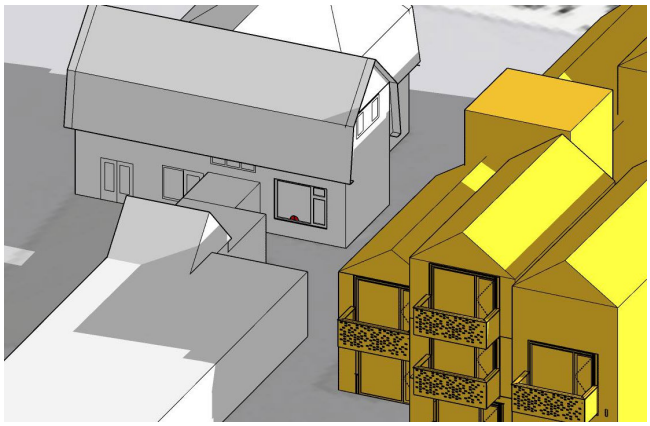
Oude situatie

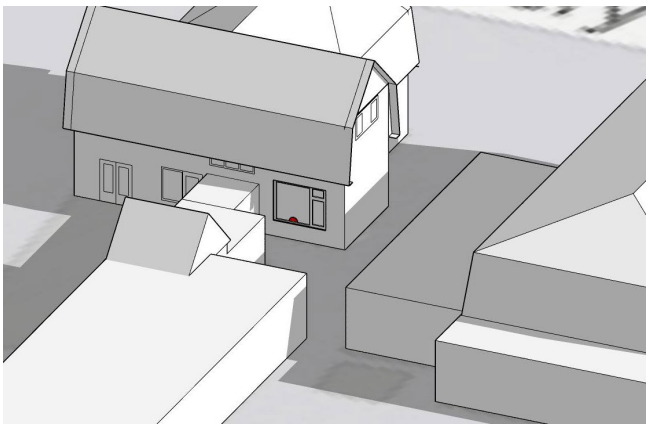
10:00u.





11:00u.



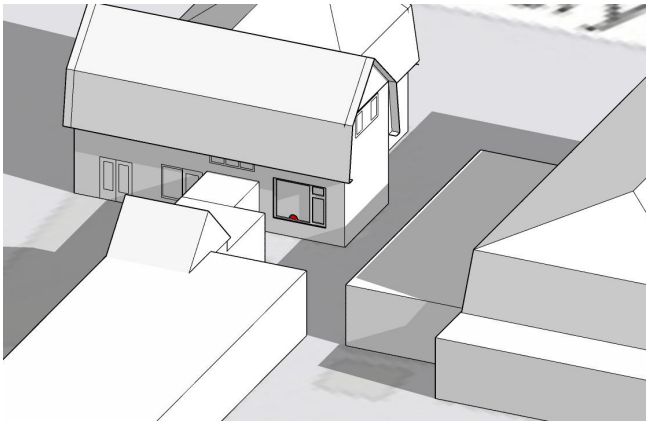


Nieuwe situatie

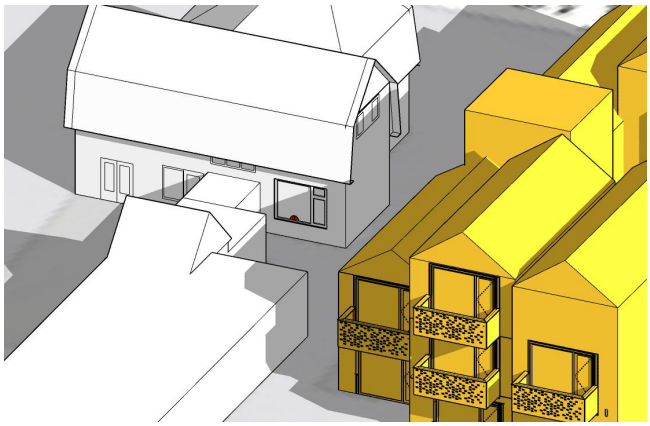
Oude situatie

12:00u.





13:00u.

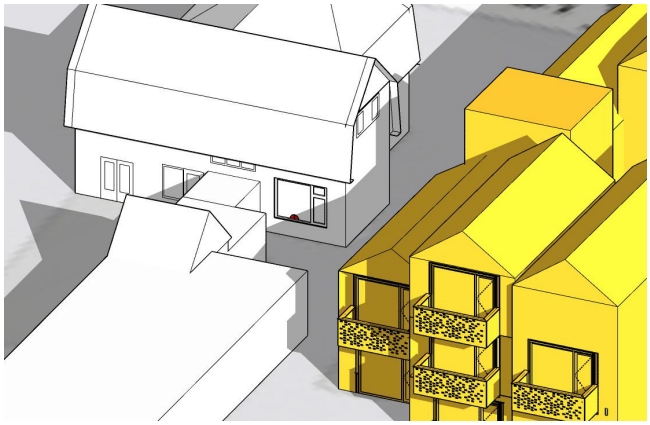


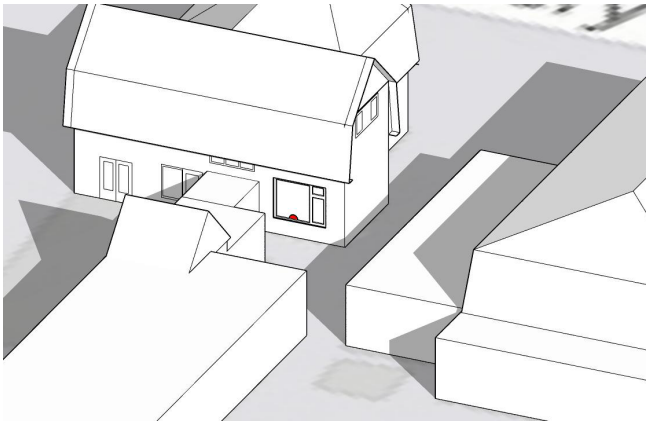


Nieuwe situatie

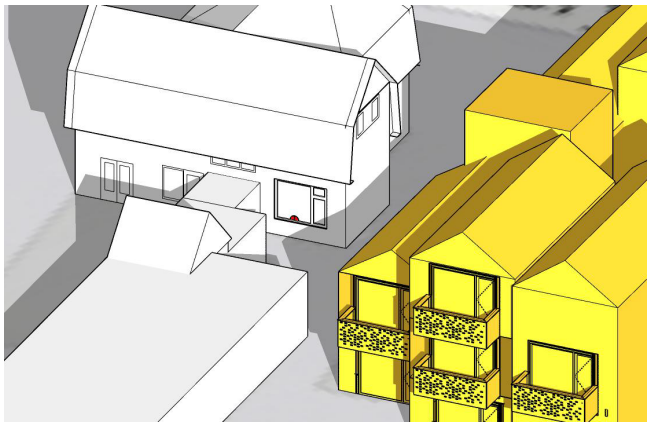
Oude situatie

14:00u.





15:00u.

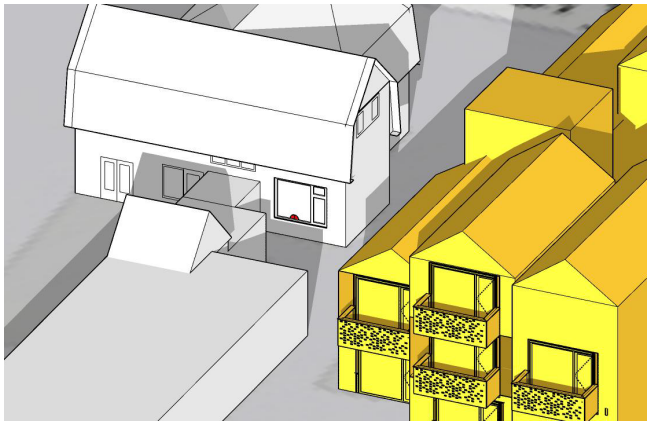




Nieuwe situatie

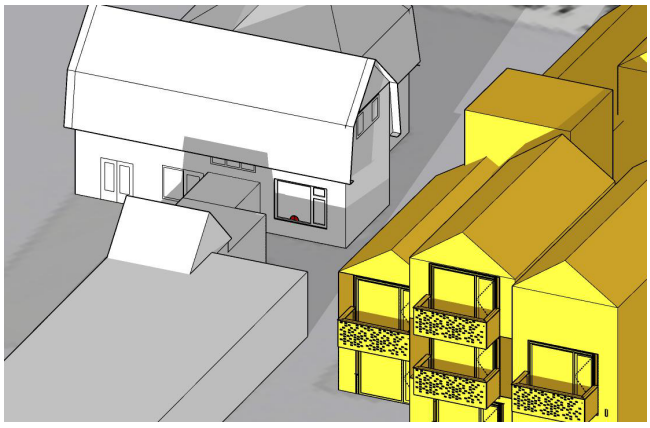
Oude situatie

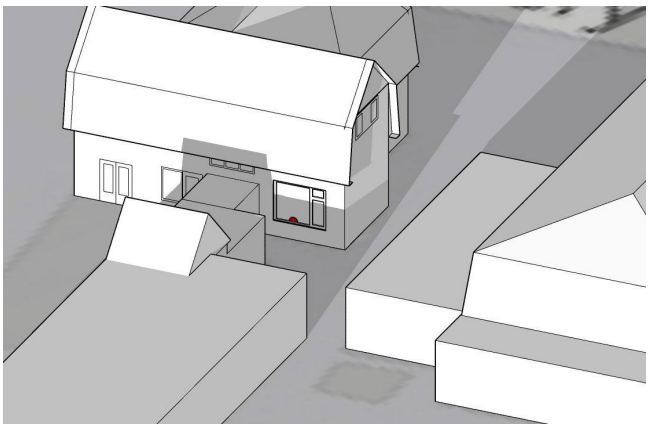
16:00u.





17:00u.





21 oktober (GMT + 1)

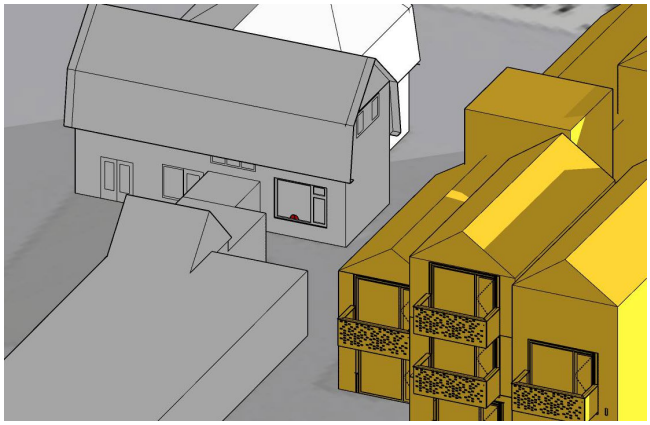
De tijdstippen zijn 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u, 17.00u en 18.00u.

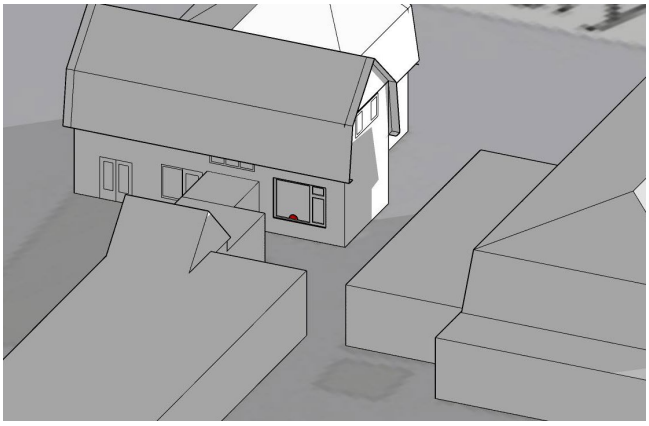


Nieuwe situatie

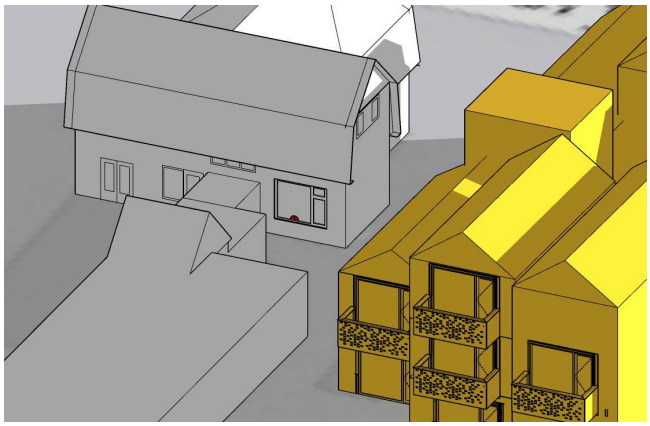
Oude situatie

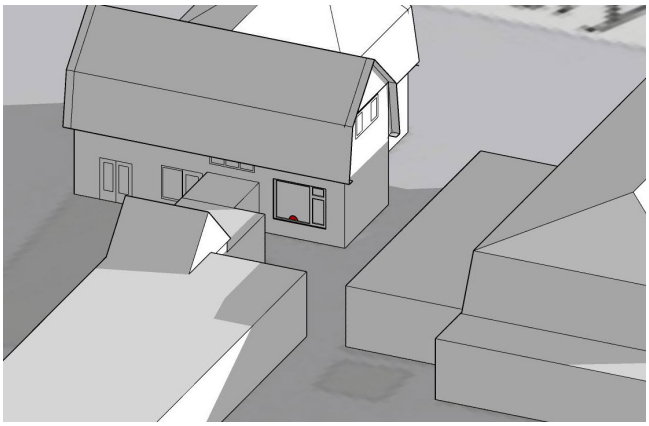
09:00u.





10:00u.

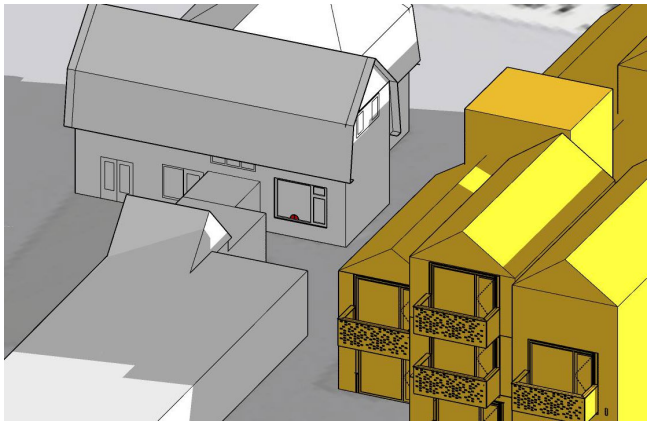


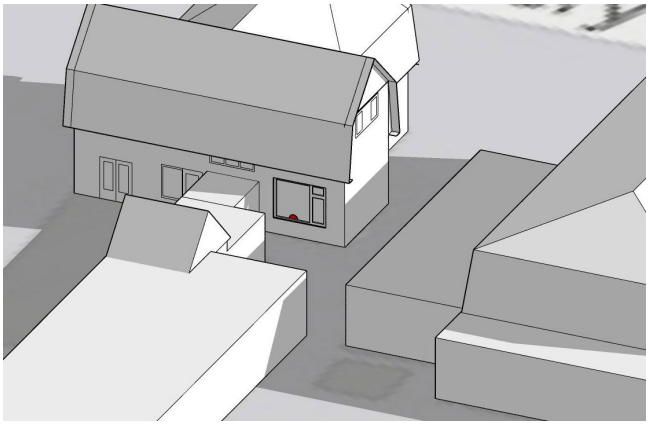


Nieuwe situatie

Oude situatie

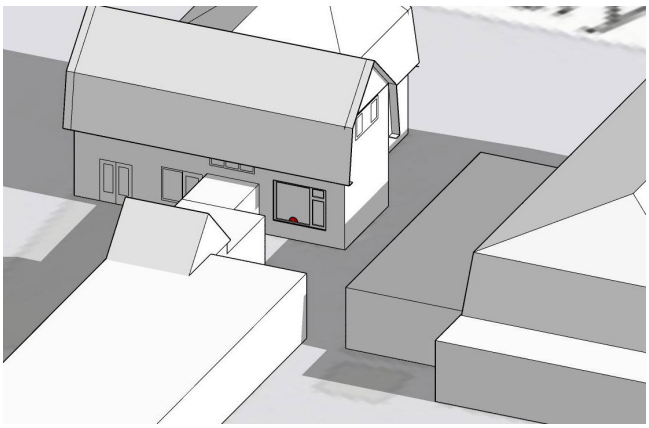
11:00u.





12:00u.



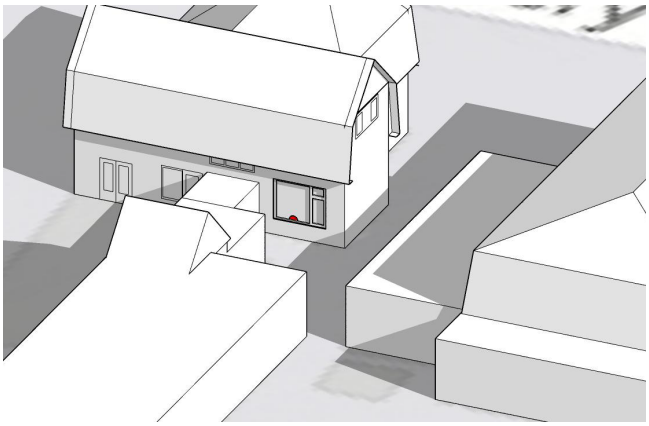


Nieuwe situatie

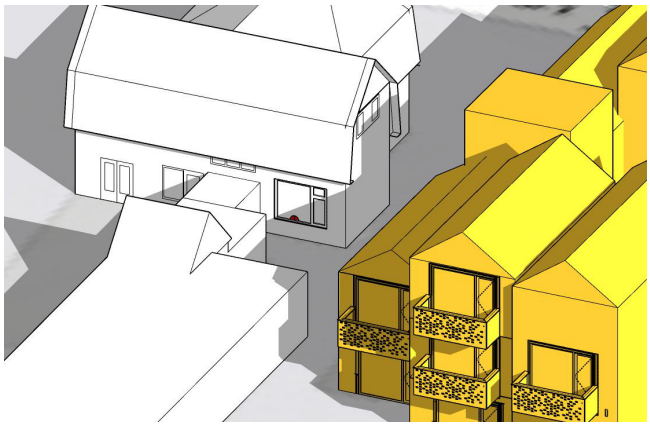
Oude situatie

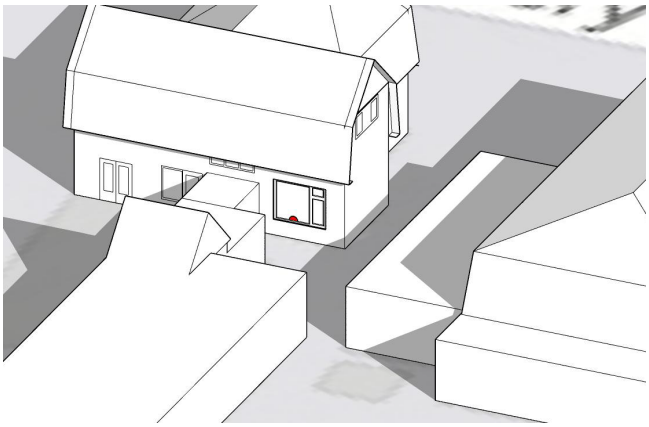
13:00u.





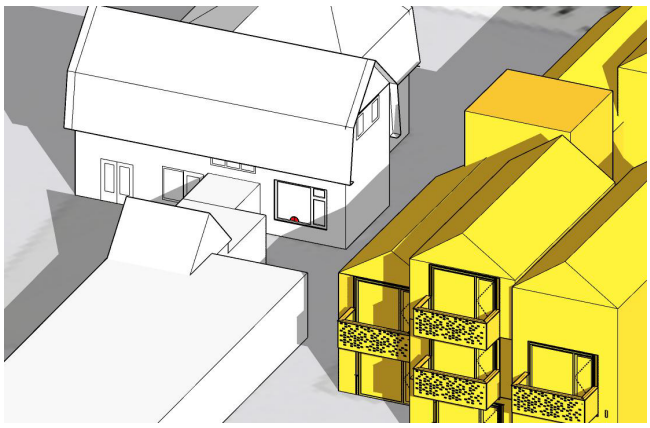
14:00u.





Nieuwe situatie

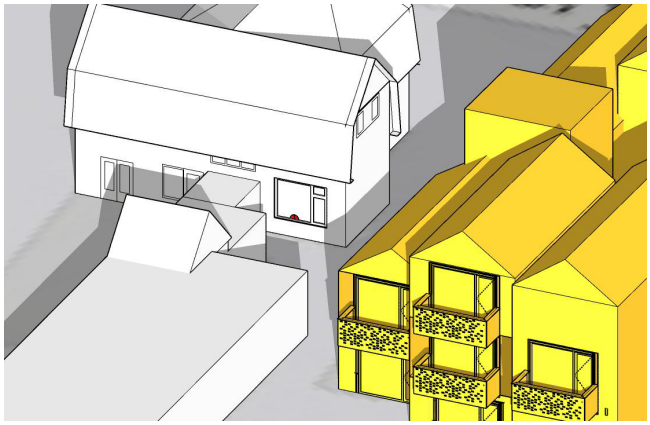
15:00u.

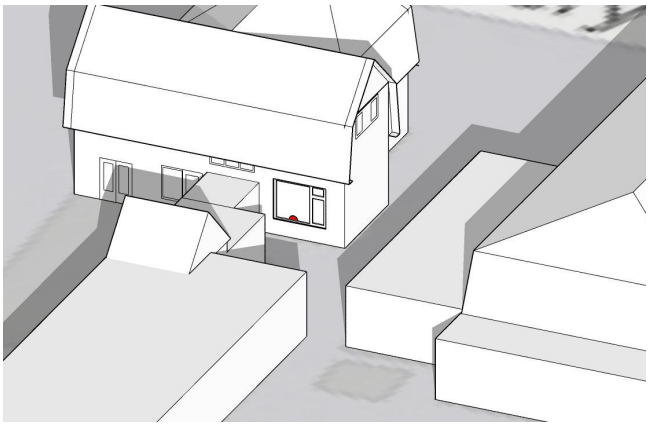


Oude situatie



16:00u.

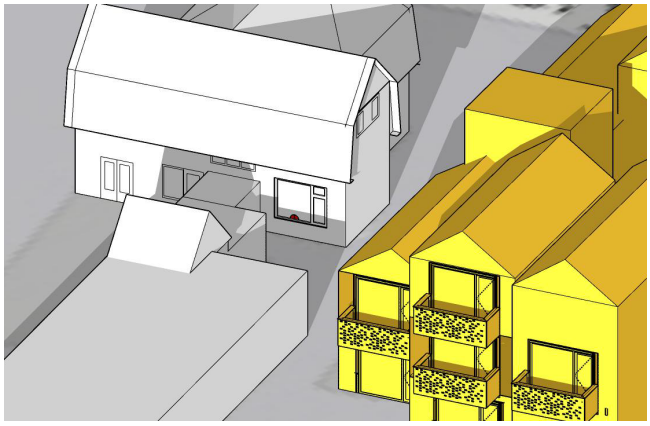




Nieuwe situatie

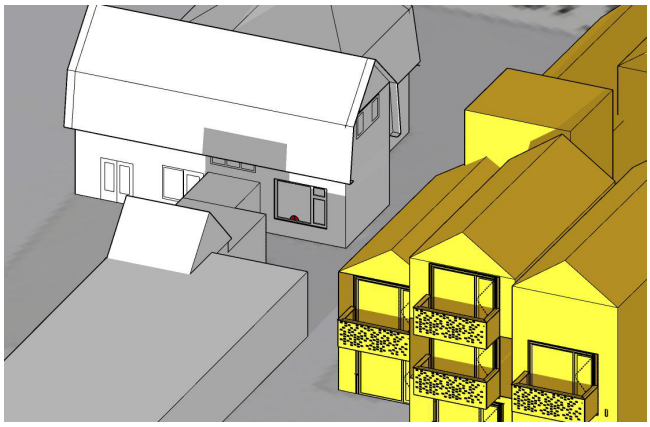
Oude situatie

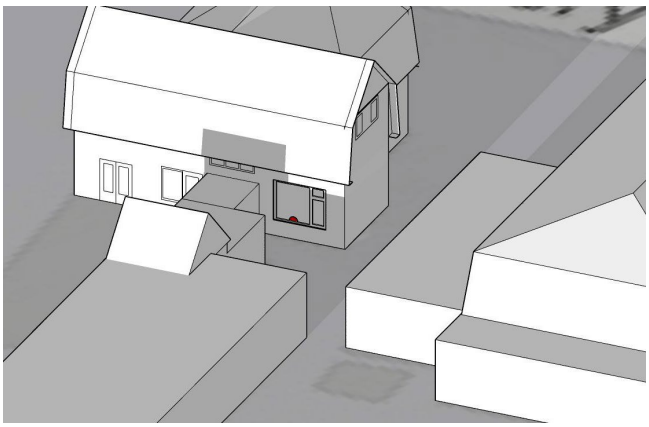
17:00u.





18:00u.





4 TOETSING LICHTE NORM TNO

Tabel 1: *Toetsing Lichte Norm van TNO*

Datum	Nieuwe situatie	Bestaande Situatie	Eisen
19/02	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.
21/10	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.

5 CONCLUSIE

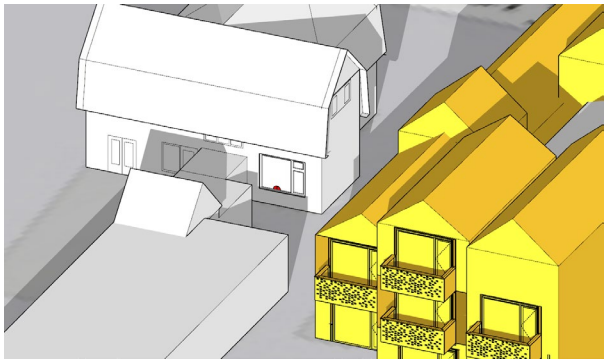
Het bouwplan van Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 **voldoet** aan de lichte norm van TNO.

Om aan de lichte TNO norm te voldoen dient het meetpunt minimaal 2 uur per bezonning te hebben. De bewoners van Veldmaarschalk Montgomeryweg 5 hebben een raam in hun achtergevel waar schaduwwerking optreedt als gevolg van de nieuwbouw op Veldmaarschalk Montgomeryweg 3. Ten opzichte van de huidige situatie treedt er een vermindering op van de bezonning op het desbetreffende raam. In de huidige situatie vangt het kozijn op 19 februari bezonning van 11:53 tot 16:10, in de nieuwe situatie is dit van 14:10 tot 16:10. In de huidige situatie vangt het kozijn op 21 oktober bezonning van 12:24 tot 16:42, in de nieuwe situatie is dit van 14:31 tot 16:42.

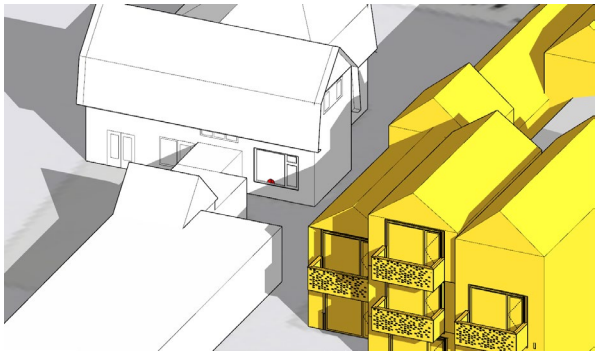
19/02
Nieuwe situatie
14:10u.



Nieuw situatie
16:10



21/10
Nieuwe situatie
14:31u.



Nieuw situatie
16:42



6 EXTRA INFORMATIE

Onderstaand vindt u de stand van de zon (in graden) geplot voor de zomer en wintertijd.

Wat heb ik aan de grafiek?

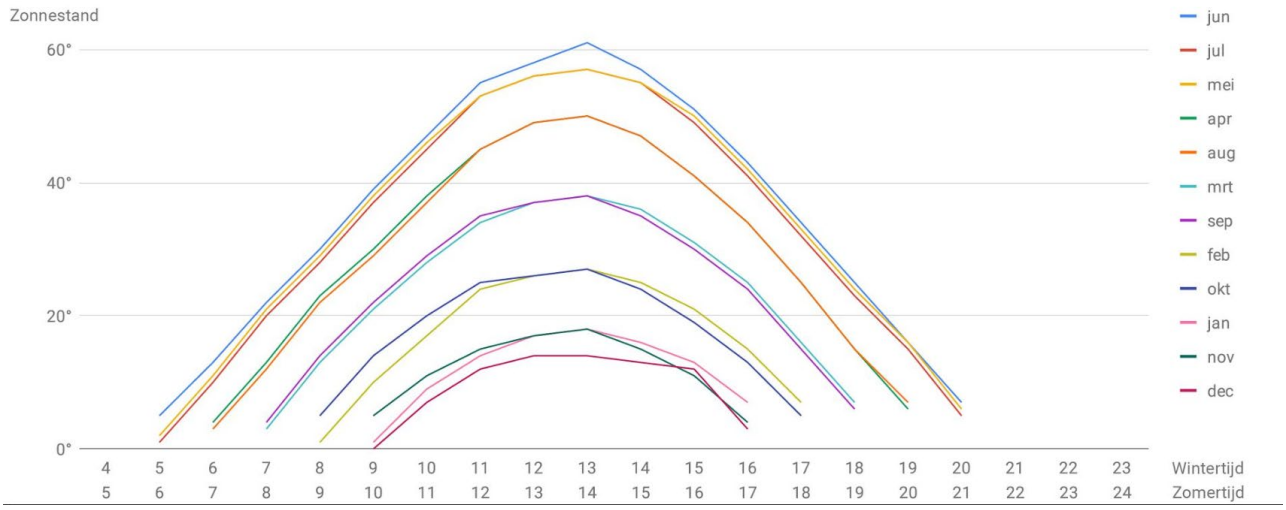
Deze grafiek geeft de verschillende standen van de zon weer.

De grafiek laat zien dat in de zomer de zon veel hoger staat dan in de winter. Dit verklaart waarom er in de winter meer schaduw valt dan in de zomer. Hoe lager de zon hoe meer schaduw. Hoe hoger de zon hoe minder schaduw.

Wat heeft dit voor invloed op de resultaten?

Voor de lichte norm van TNO zijn de toetsingsdatums: 19 februari en 21 oktober. In de grafiek kunt u zien dat deze maanden een lage zonnestand hebben.

In de maanden mrt, apr, mei, jun, jul, aug, sep zal er dus minder schaduw vallen t.o.v. toetsingsdatum.



HBA B.V.

www.handelbouwadvies.nl



BOUWBESLUITBEREKENINGEN



MPG BEREKENING



BENG BEREKENING



GPR GEBOUW BEREKENING



BEZONNINGSSTUDIE



WARMTEVERLIES



KOELLAST BEREKENING



BUITENGELUID WARMTEPOMP



STIKSTOFBEREKENING



info@handelbouwadvies.nl



085 06 00 058

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

September 2023

Definitief

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

'VELDMAARSCHALK MONTGOMERYWEG 3, SOESTERBERG'

Naam:	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg'
Datum:	September 2023
Versie:	Definitief

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN 5

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN 7

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE 12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 te Soesterberg, bevindt zich een woonperceel met daarachter 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 16 appartementen en bijbehorende voorzieningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soesterberg" is de ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plan ontbreken.

Vanuit het ruimtelijke spoor (omgevingsvergunningprocedure) is een vormvrije toets aan het Besluit Milieueffectrapportage noodzakelijk. In dit document worden de milieueffecten van deze ontwikkeling beschouwd. Eerst wordt een nadere toelichting op de M.e.r.-beoordeling gegeven.

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke 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 het Besluit milieueffectrapportage (plan 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 plan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (plan 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 plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (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.

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.* Het realiseren van de 16 appartementen ter plaatse van het projectgebied is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. *een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
2. *een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
3. *een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.*

In voorliggend geval is geen sprake van het realiseren van meer dan 2.000 woningen. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Voorliggende aanmeldnotitie voorziet hierin.

Inhoud en doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de *mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu* als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- De kenmerken van de activiteit;
- De plaats van de activiteit (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

Betrokken partijen

Bij het project zijn de initiatiefnemer en de gemeente Soest betrokken.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is het college van Soest het bevoegd gezag. Daarnaast worden de provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe, Veiligheidsregio Utrecht en eventueel andere vooroverlegpartners gedurende het proces bij het project betrokken en zal de onderbouwing in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) naar deze partijen worden toegezonden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. Daarbij komen aanleiding, achtergronden en uitgangspunten aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt bij wijze van samenvatting de beoordeling gedaan van de omstandigheden van het voornemen. Hierin wordt tevens de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN

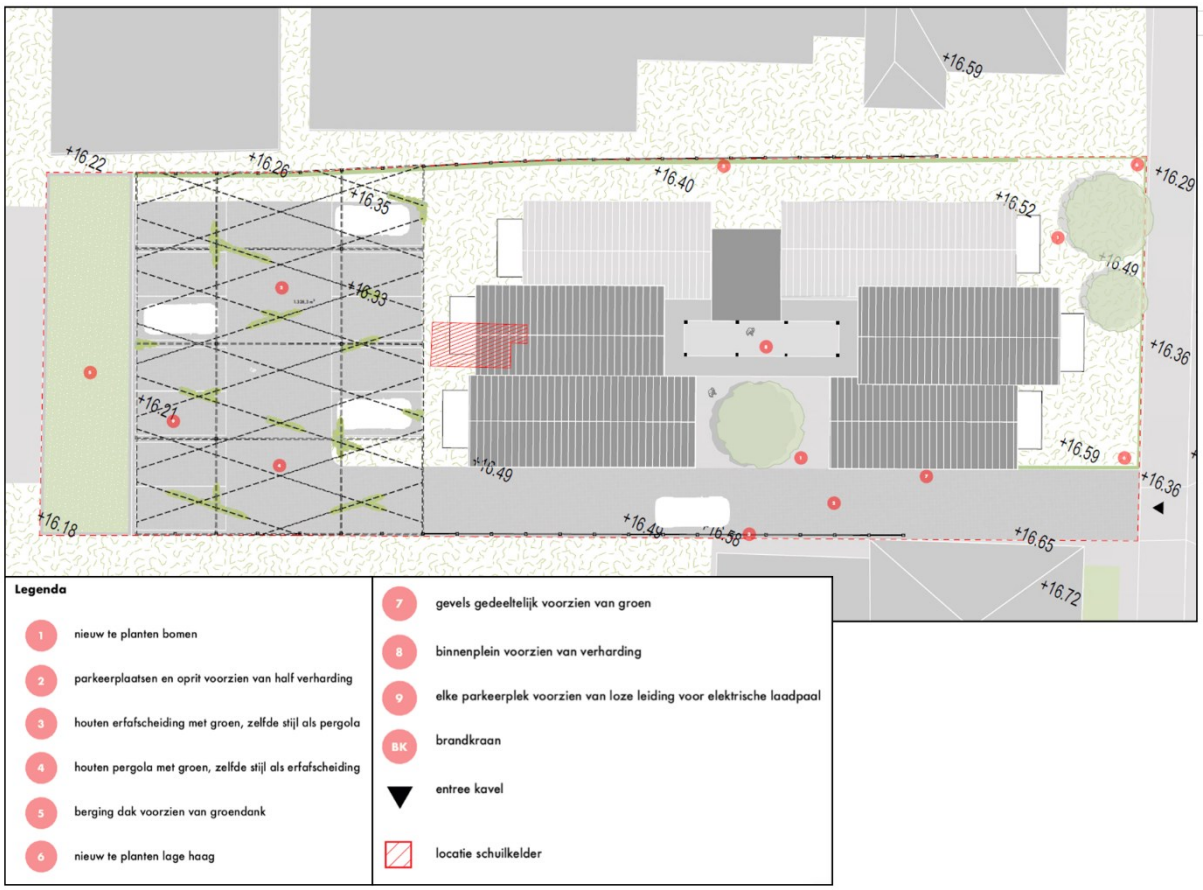
Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen ontwikkeling, de projectlocatie en eventuele (samenhangende) ontwikkelingen in de omgeving waarmee rekening dient te worden gehouden.

Voorgenomen ontwikkeling
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 16 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 1 *Plattegrond gewenste situatie (Bron: OOK Architecten)*

Locatiekenmerken

Het projectgebied ligt in het noordoosten van Soesterberg. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie E, nummer 2043. De ligging van het projectgebied ten opzichte van Soesterberg en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens het bouw- en woonrijp maken is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zullen elektriciteit en water nodig zijn. De appartementen zullen gasloos gebouwd worden, conform de Wet Voortgang Energietransitie.
De productie van afvalstoffen betreffen voor de beoogde woningen uitsluitend de huishoudelijke afvalstoffen. Deze worden zoveel mogelijk gescheiden om nuttige afvalstoffen op eenvoudige wijze te kunnen inzamelen en vervolgens verwerken/recyclen. Er is geen sprake van de productie van gevaarlijk afval. De afvalstoffen zullen conform de daarvoor van toepassing zijnde regelementen worden afgevoerd.

Verontreiniging en hinder

In de aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het projectgebied. Vanwege de ligging, de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur, is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.
In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de woonfunctie geen nadelige effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden.
Zoals in hoofdstuk 3 wordt geconstateerd is er geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermende natuurgebieden en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Verder is via de AERIUS-berekening de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase onderzocht. Uit de berekening volgt in beide fasen geen depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bestaande verkeersoverzichtelijke in- en uitrit.

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de mogelijk negatieve milieueffecten van het voornemen relevant. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, gaat het om een woningbouwproject voor 16 appartementen.. Relevante milieuaspecten zijn verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem en ecologie waaronder ook specifiek de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In dit hoofdstuk worden de te verwachten (tijdelijke) effecten per aspect beschreven. Verder wordt ingegaan op tijdelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling. Voor een aantal van deze aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. De conclusies van deze onderzoeken zijn samengevat in onderstaande alinea's.

Verkeer

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 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 16 koopappartementen, aangezien dit type woning op basis van de CROW de hoogste verkeersgeneratie met zich meebrengen. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Soest aangemerkt als een matig stedelijke gemeente. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Nieuwe functie	**Verkeersgeneratie**	**Totaal**
Koop, appartementen, midden)	7,3 verkeersbewegingen per appartement	16*7,3 = 116,8 verkeersbewegingen

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er in de nieuwe situatie sprake van 124,1 verkeersbewegingen. Deze verkeersgeneratie kan eenvoudig via de Veldmaarschalk Montgomerylaan worden afgewikkeld. Deze weg is van voldoende capaciteit om het verkeer op een adequate wijze te ontsluiten. De verkeerssituatie leiden niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bestaande veilige en overzichtelijke in- en uitrit.

Geluid (weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai)

Er worden geen nieuwe geluidsbelastende objecten gerealiseerd. De met de ontwikkeling gepaard gaande leefgeluiden zijn inherent aan de woonfunctie en zorgen niet voor een onevenredige geluidbelasting. Het aspect geluid leidt niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Luchtkwaliteit

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).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 m^2 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 NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

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.

Beoordeling

De ontwikkeling gaat uit de realisatie van 16 appartementen. In dit geval is de NIBM tool uitgevoerd. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	117
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,07**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Water

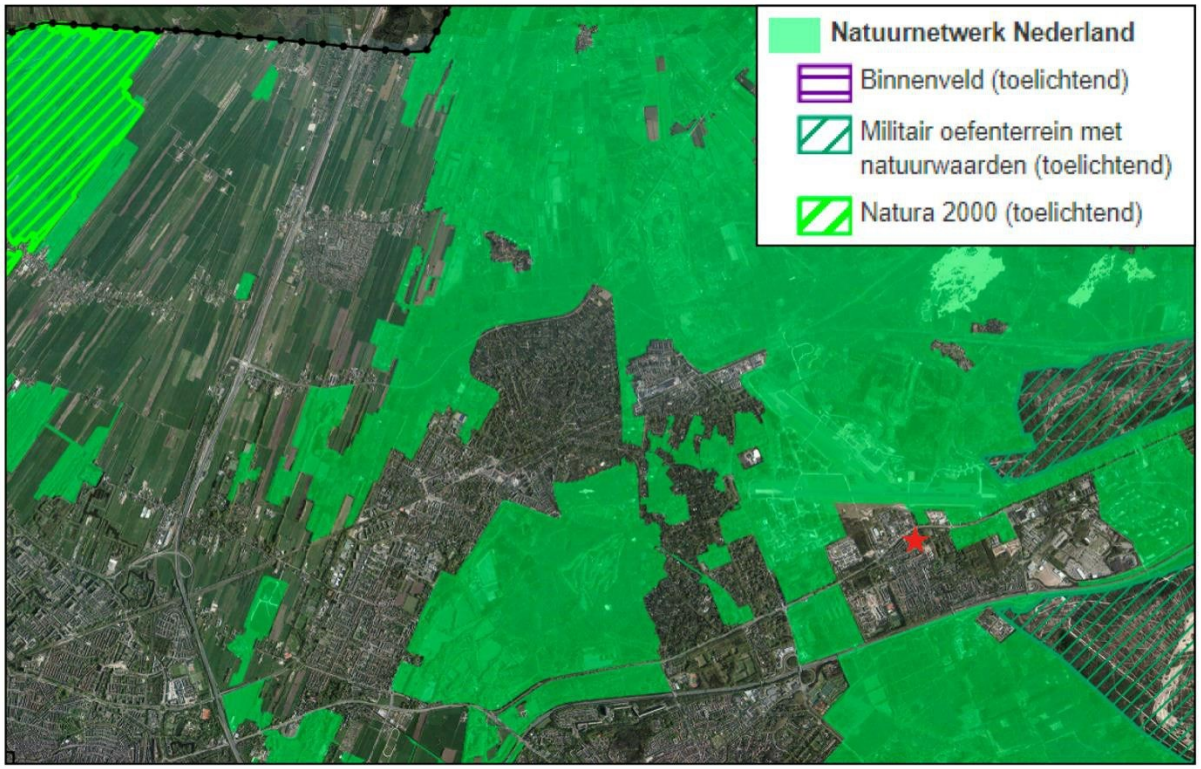
Met het plan worden 16 appartementen met bijbehorende verharding gerealiseerd. Het plangebied is reeds nagenoeg volledig verhard/bebouwd. In de nieuwe situatie is er dan ook geen sprake van een toename aan verharding, waardoor van compensatie van waterberging geen sprake is. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. Het hemelwater en het afvalwater zal gescheiden afgevoerd worden. Hemelwater wordt geïnfiltreerd. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Uit de watertoets blijkt dat de zogenaamde korte procedure van toepassing is[1]. Geconcludeerd wordt dat het aspect water niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen

[1] Watertoets Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg, 13 april 2020

Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2016 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Volgens het wettelijk kader ten aanzien van gebiedsbescherming zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming zal Nederland aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Hiernaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlands 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. In afbeelding 3 is de afstand van het plangebied tot zowel Natura 2000 als NNN in beeld gebracht.



Afbeelding 3: Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000 en NNN (Bron: Provincie Utrecht)

Het projectgebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 200 meter afstand van het projectgebied. Het NNN kent geen schaduwwerking. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 10 kilometer. Van directe effecten (bijv. geluid of lichthinder) is dan ook geen sprake. Om de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied te beoordelen heeft BJZ.nu een stikstofberekening gemaakt met behulp van de AERIUS-calculator[2]. Hieruit is naar voren gekomen 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.

[2] Stikstofdepositie-onderzoek Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg, april 2020

Soortbescherming

Door Boomadvies Nederland is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek[3] uitgevoerd in het plangebied. Hieronder worden onderzoeksresultaten met betrekking tot soortenbescherming weergeven.

Onderzoeksresultaten

- 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 vooral 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 moet 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.

Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen. Hierna wordt daar op ingegaan.

Nader onderzoek vleermuizen
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[4]. In het plangebied zijn drie vleermuissoorten waargenomen (Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis). Er zijn geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen.

[3] Flora en faunascan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg, 29 januari 2020

[4] Nader onderzoek vleermuizen Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg, Huidig Bureau Groenzorg, 2020

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[5]. 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.

Boomeffecten
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 buren 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 uitgewaaide 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.

De drie sierkersen in de achtertuin zijn verdwenen, ook voor deze bomen is geen kapvergunning benodigd.
In de anterieure overeenkomst met de gemeente zal worden afgestemd dat er drie bomen worden herplant.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘ecologie’ niet leidt tot onevenredig nadelige milieueffecten.

Cumulatie
Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd.
In voorliggend geval zijn in de directe omgeving geen ruimtelijke ontwikkelingen gaande die relevante vergelijkbare milieueffecten met zich meebrengen. Cumulatie is daarom niet aan de orde.

[5] Nader onderzoek huismus Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 Soesterberg, Huidig Bureau Groenzorg, 2020

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Dit hoofdstuk dient als samenvatting van de conclusies van de hoofdstukken 2 en 3. In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit aan onderstaande criteria getoetst en een eindafweging gemaakt.

1. De kenmerken van de activiteit;
2. De plaats van de activiteit;
3. De samenhang met andere activiteiten (cumulatie);
4. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Kenmerken van de activiteit
Het voornemen betreft het realiseren van 16 appartementen op een binnenstedelijke locatie. Het gaat uitsluitend om een woonfunctie. Bij de kenmerken van de activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genoemd:

- De omvang van het project;
- hinder.

Omvang

De ontwikkeling is gelet op de schaal van het project zeer gering van omvang. Het voornemen past in het streven naar passende vervolgfuncties voor binnenstedelijke locatie en behoud van de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van de kern Soesterberg. Geconcludeerd wordt dat dit project ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.- plicht blijft.

Hinder
Tijdens de uitvoering van het voornemen kunnen flora en fauna hinder ondervinden. Uit het ecologische onderzoek is gebleken dat nader onderzoek naar de vleermuis, eekhoorn en de huismus noodzakelijk is. Bij aanwezigheid van deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd en mogelijk een werkplan te worden opgesteld. Uit het nader onderzoek zal moeten blijken of er een ontheffing verkregen kan worden.

Plaats van de activiteit
Het projectgebied is geheel binnen grondgebied van de gemeente Soest gelegen op een voormalig woon- en bedrijfslocatie. Het gaat om een locatie die gelet op de reeds aanwezig bebouwing in de omgeving al onderdeel is van het bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen activiteit is niet gelegen in beschermd gebied in het kader van waterhuishouding of natuur.

Samenhang met andere activiteiten ter plaatse
Er vinden in de directe omgeving van het projectgebied geen andere (grootschalige) ontwikkelingen plaats met vergelijkbare milieueffecten waarmee rekening dient te worden gehouden.

Kenmerken van de belangrijke nadelige milieugevolgen
Voor de beoordeling van eventuele belangrijke nadelige milieugevolgen van de voorgenomen activiteit moet, daar waar opportuun, rekenschap worden gegeven aan de volgende zaken:

- Het bereik van het effect (geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking);
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, ecologie en stikstof geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat wel gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen.

Maatregelen ter vermindering van potentiële effecten (samenvattend)
Milieueffecten van de ontwikkeling van het projectgebied kunnen niet geheel worden voorkomen. De mate waarin de milieueffecten optreden kan wel gemitigeerd of gecompenseerd worden. De milieueffecten zijn zodanig ingeschat dat met uitzondering van het aspect ecologie mitigerende en eventueel compenserende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Ecologie (mitigerend)
Tijdens de uitvoering van het voornemen kan flora en fauna hinder ondervinden. Door buiten het broedseizoen te werken of maatregelen te treffen binnen het broedseizoen wordt eventuele hinder op natuur zoveel mogelijk beperkt. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Ten aanzien van vleermuizen, huismussen en eekhoorns geldt dat uit nader onderzoek gebleken is dat er geen noodzaak is om een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling
De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen.....4
3. Ambtelijke wijzigingen 15
4. Overzicht van wijzigingen.....18

Bijlagen

1. Zienswijzen (3x) Anoniem
2. Bezonningsstudie

3. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg heeft vanaf 19 augustus 2021 tot en met 29 september 2021 ter inzage gelegen. Het plan maakt voor initiatiefnemer de bouw van een appartementengebouw met 17 appartementen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 3 is gedateerd op 28 september 2021. De sluitingsdatum voor zienswijzen was 29 september 2021. De post staat intern genoteerd als ontvangen op 1 oktober 2021. Er is geen envelop met poststempel aanwezig.
Voor verzending per post, zoals hier het geval is, geldt aanvullend de verzendtheorie. Dit houdt in dat, indien de zienswijze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd (in een brievenbus of bij het postkantoor) én het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen, het stuk toch tijdig is ingediend (art. 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 bevat ambtelijke wijzigingsvoorstellen.

In Hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan samengevat.

Als bijlage zijn de volledige zienswijzen geanonimiseerd toegevoegd en is de laatste bezonningsstudie opgenomen.

4. Zienswijze

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij drie zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01				Soesterberg	15 september 2021
02				Soesterberg	23 september 2021
03				Soesterberg	1 oktober 2021

De ingediende zienswijzen is in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

NR.	**ZIENSWIJZE 1**
1.1	**Omvang project** Dit project is te groot, te hoog en niet passend. De bewoners van Montgomeryweg en zeker nummers 1 en 5 gaan inleveren op vrij uitzicht, licht, privacy voor de eigenaren van is dit een ramp. Ook in financiële zin. De huizen worden bovendien onverkoopbaar en de pensioenvoorziening waardeloos. **Reactie gemeente** De zijdelingse afstand van het woningbouwproject tot Montgomeryweg nummers 1 en 5 is ongewijzigd gebleven aan de voorafgaande situatie. Binnen stedelijk gebied is deze afstand niet ongebruikelijk. Het hoogste punt van het gebouw is bovendien lager dan dat van woning nummer 1. De hoogte neemt toe ten aanzien van de vorige bestemming en het gebouw loopt verder naar achteren door, maar niet op stedenbouwkundig onverantwoorde wijze. Van twee bouwlagen in de vorige situatie is nu sprake van 3 bouwlagen met een schuin dak.  Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage bij deze nota. Tijdens de participatieavond van 18 februari 2020 is de bezonningsstudie besproken en de studie is toegezonden aan degenen die hun e-mail adres achterlieten. In aparte gesprekken met de buren van nummer 1 en 5 zijn is de bezonningsstudie extra toegelicht en zijn de gemaakte keuzes onderbouwd. In de eerste schetsontwerpen zat, vanaf de Veldmaarschalk gezien, aan de rechterzijde het hoogste volume. Na het uitvoeren van de bezonningsstudie is gebleken dat nummer 5 last heeft van de schaduwwerking. Daarom is besloten om het hoogste volume aan de kant van nummer 1 te leggen, zodat nummer 5 minder hinder ondervindt. Nummer 1 heeft weinig last van schaduwwerking. Het ontwerp is een modern gebouwencomplex dat past op deze locatie. De ruimtelijke kwaliteit van een ontwerp is altijd stof voor discussie. Om meningen te objectiveren geeft de Commissie ruimtelijke kwaliteit als onafhankelijke instantie een oordeel over volume van het bouwblok en over detaillering en materialisering van het ontwerp. De commissie heeft positief geadviseerd met het ontwerp.

	Zoals de zienswijze ook al aangeeft ziet de gemeente Soest zich geconfronteerd met een bouwopgave op basis van de bevolkingsprognoses in Soest. Daarbij dient de bouwopgave vooral plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied en niet daarbuiten. Om dit mogelijk te maken is het nodig om woningen te bouwen op al bebouwde terreinen en op nog niet bebouwde ruimtes. Om tot meer woningen te komen moeten keuzes gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is een woningbouwprogramma dat tegemoet komt aan de woningbehoefte. De woningbouw aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 voorziet in die behoefte. Daar waar de afweging moet plaatsvinden tussen de bouw van nieuwe woningen en beperkte maar acceptabele verhoging van het gebouw, valt de keus in het voordeel van extra woningbouw. Bij een (ontwerp)bestemmingsplan moet in de eerste plaats sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Is dat het geval dan kan er in individuele gevallen toch sprake zijn van op geld waardeerbare schade door het plan die niet voor rekening kan blijven van de omwonenden en kan een vergoeding gevraagd worden via de planschaderegeling. Het verzoek om een planschadevergoeding wordt behandeld door de gemeente. Als sprake is van een ontvankelijke aanvraag wordt een onafhankelijk adviseur aangewezen om advies uit te brengen over de aanvraag. Na het advies van de adviseur neemt de gemeente een beslissing over de aanvraag. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	**Parkeren** Het realistische parkeerquotum is 1,8 en niet 0,8 zoals de gemeentelijke parkeernorm. Uit de berekening blijkt dat er 6 parkeerplaatsen aan de publieke ruimte onttrokken zouden worden. Op de foto in het plan, afbeelding 2.2. Straatweergave, ziet u dat er 1 parkeerplaats voor de winkel is. De bakkerij zou alleen al 3,2 parkeerplaatsen vragen. Uit uw berekening blijkt dat er nu 6 parkeerplaatsen aan de publieke ruimte onttrokken zouden worden. Uw conclusie in paragraaf 3.2.2., is dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie. De eigenaren van de voormalige bakkerij hadden één auto (hoewel ze op hun terrein plaats hadden voor wel 10 auto's), de klanten hadden 1, maximaal 2 parkeerplaatsen nodig. **Reactie gemeente** Het parkeren wordt niet geheel op eigen terrein opgelost. Dit was bij de bakkerij met winkel ook niet het geval. Het is begrijpelijk dat wordt aangegeven dat er voorheen weinig klanten en/of personeel met de auto kwam en dat er maximaal 2 parkeerplaatsen op straat nodig waren. Het gaat bij parkeerberekeningen binnen bestemmingsplannen echter niet zozeer om de feitelijke situatie, maar om de maximale invulling binnen het bestaande bestemmingsplan. Er kon tenslotte binnen het nog geldende bestemmingsplan ook een nieuwe winkel komen die meer klanten met de auto trekt. De gemeentelijke parkeernormen zijn gerelateerd aan de grootte van de woning. Die varieert van 0,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. Hoe kleiner de woning, hoe minder parkeerplaatsen er nodig zijn. In dit geval gaat het om relatief kleine woningen waarbij de parkeereis past bij de doelgroep. Volgens de parkeernormen zijn voor de oude situatie 6,7 parkeerplaatsen op straat nodig. De parkeereis voor het nieuwe pand is 14,2 parkeerplaatsen. Er komen straks 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op eigen terrein gelden deze parkeerplaatsen bij de parkeerberekening voor 0,8 plaatsen per stuk. In totaal 9,6. De druk op het openbaar gebied is daarmee in 4,6 parkeerplaatsen [14,2 parkeerplaatsen - 9,6 parkeerplaatsen op eigen terrein]." De parkeerdruk neemt af met 2,1 ten aanzien van het oude bestemmingsplan [6,7 -/- 4,6]. Het is correct dat parkeerplaatsen normaal gesproken moeten worden toegevoegd aan het openbaar gebied. In paragraaf 4.1.3 van de parkeernota staat echter ook dat dit niet hoeft als

	er in de bestaande situatie sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein. In dat geval is aan de eis om in openbare parkeerplaatsen te voorzien voldaan. De tekst in de toelichting para. 3.2.2.1 van het bestemmingsplan is op dit punt niet duidelijk en wordt op twee onderdelen aangepast: *parkeernorm huidige situatie* en *autoparkeernormen gewenste situatie*. *<u>Parkeernorm huidige situatie</u>* *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 m^2. De winkel, met een grootte van 58,5 m^2, 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 m^2. De bakkerij, met een grootte van 177,6 m^2, kent een parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen (177,6/100 * 1,9).* - *Voor de woning, met een grootte van 126,2 m^2, 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 rekenen we deze als 1,0 parkeerplaats.* *In totaal worden er dus in de huidige situatie 6,7 parkeerplaatsen opgevangen in het openbaar gebied.* *<u>Autoparkeernormen gewenste situatie</u>* *In dit geval gaat het om de realisatie van 9 woningen tot 45 m^2 en 8 woningen tussen de 46 en 60 m^2. Op basis van de bovenstaande tabel en bij het voldoen aan de fietsparkeernorm ontstaat het volgende beeld:* *• 9*0,6 parkeerplaats = 5,4 parkeerplaatsen;* *• 8*1,1 parkeerplaats = 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 rekenen we deze daarom 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.*

	Conclusie Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.
1.3	**Parkeren binnen het plangebied** Is het straks mogelijk voor omwonenden om bij de appartementen parkeren? **Reactie gemeente** Het parkeren gebeurt op een privé terrein, daarom kunnen alleen bewoners gebruik maken van de privé parkeerplaatsen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	**Parkeren buiten het plangebied** Mogen de bewoners van de appartementen straks in het doodlopende straatje Veldmaarschalk Montgomeryweg 9, 9a t/m 9c, 11, 11a t/m 11e parkeren? Mijn verzoek aan de gemeente is om in het doodlopende alleen parkeren voor de bewoners toe te staan.  **Reactie gemeente** Veldmaarschalk Montgomeryweg 9, 9a t/m 9c, 11, 11a t/m 11e is openbaar gebied. Daar kan iedereen parkeren. De gemeente werkt niet met parkeervergunningen in het openbaar gebied. Privé parkeerplaatsen kunnen alleen op eigen terrein worden gecreëerd. Aan het verzoek kan daarom niet worden voldaan. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

NR.	**ZIENSWIJZE 2**
2.1	**Algemene beginselen van behoorlijk bestuur** Cliënt vreest dat de voorgestane bouw zal leiden tot een ernstige vermindering van het woon en leefgenot. Hiervoor is te weinig aandacht geweest binnen de ruimtelijke onderbouwing van het plan en alleen daarom al is sprake van onzorgvuldigheid en een ondeugdelijke motivering van het plan. De voorgestane bouw zal leiden tot tal van negatieve gevolgen voor cliënt. Cliënt meent dat het plan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

	Reactie gemeente Hier wordt een beroep gedaan op algemene rechtsbeginselen, te weten zorgvuldigheid en deugdelijke motivering. Hier wordt echter geen concrete invulling gegeven van de wijze waarop de beginselen zijn geschonden en daarom is een antwoord niet te geven. Voor zover deze later onderbouwd zijn, worden de aangevoerde bezwaren van een reactie voorzien. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	**Massa en hoogte van het gebouw** Het plan maakt een maximale bouwhoogte van 13 meter mogelijk. Dit terwijl eerst aan de voorkant een maximale bouwhoogte van 8 meter en aan de achterkant (aan de zijde van het perceel van cliënt) een maximale bouwhoogte van slechts 4 meter mogelijk was. Client heeft na voltooiing van het plan direct zicht op de enorme massa van het bouwproject, gelet op de zeer korte afstand van het gebouw tot de woning van cliënt. De woonkwaliteit van cliënt wordt aangetast. Waar hij nu woont naast een bescheiden gebouw, woont hij straks naast een hoog gebouw met veel woningen. **Reactie gemeente** Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 1. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.3	**Privacy** Het gebouw komt op zeer korte afstand van de woning van cliënt. Een aantal woningen hebben vensterramen aan de zijde van de woning van cliënt, op zeer korte afstand van de woning van cliënt. Dit leidt tot een aantasting van de privacy van cliënt. Deze woningen hebben directe inkijk in de woning en tuin van cliënt. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw zullen tevens balkons gerealiseerd worden, hetgeen zorgt voor een extra inbreuk op de privacy en het woongenot van cliënt. In een vooroverleg met de projectontwikkelaar is cliënt verzekerd dat de raamvensters hoog geplaatst zullen worden zodat er niet doorheen gekeken kan worden, maar wel licht naar binnen laat. In de laatste tekeningen zijn er echter vensterramen van vloer tot bijna plafond ingetekend. Dit is onacceptabel voor cliënt. **Reactie gemeente** Er is getracht zo veel mogelijk privacy te bewerkstelligen voor omliggende woningen. Er zijn dan ook diverse gesprekken met de bewoners van nummer 1 en 5 geweest over privacy. Nummer 1 heeft aan de kant van de inrit een keukenraam en had de wens om vrij zicht te hebben. Na diverse studies is besloten om appartement 6 meer naar achteren te plaatsen zodat er langs het nieuw te bouwen volume richting de straat kan worden gekeken vanuit het keukenraam. Daarnaast heeft nummer 1 een dakterras in het plan gepresenteerd tijdens de participatieavond. Aanvankelijk gaven de galerijen van de eerste en tweede verdieping zicht op dit terras. Er is besloten om de twee volumes grenzend aan de inrit naar binnen te schuiven en daarmee is het directe zicht vanaf de galerij op het dakterras weggenomen. In het ontwerp zaten minimale opening richting nummer woning nummer 1. Vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is echter de eis uitgesproken om op deze belangrijke gevel, die goed zichtbaar is vanuit de Veldmaarschalk Montgomeryweg, meer openingen te maken. Na overleg met nummer 5 is bovendien besloten om het groen, dat eerst voor de kozijnen was gesitueerd, nu op het metselwerk aan te brengen zodat nummer 5 hier uitzicht op heeft.

	Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.4	**Zonlichturen** Het plan zal zorgen voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van cliënt. Hierdoor kan cliënt zijn woning ook niet meer verduurzamen wat in de nabije toekomst wellicht verplicht wordt. Bij de toelichting van het plan zit geen bezonningsonderzoek. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op schaduwwerking ten aanzien van de woning en tuin van cliënt, waarbij wordt uitgegaan van de maximale planmogelijkheden. Een bezonningsonderzoek was op zijn plaats geweest. **Reactie gemeente** Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 1. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'woning niet meer kunnen verduurzamen, wat in de nabije toekomst wellicht verplicht wordt'. De appartementen raken nergens de woningen en staan volledig op eigen terrein. Het verduurzamen van de eigen woning wordt daarmee niet gehinderd. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.5	**Geluidsoverlast en intensivering van gebruik** De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de woning van cliënt zal leiden tot meer geluidsoverlast, 24 uur per dag en 7 dagen per week. Nog afgezien van de mensen die lopen van en naar hun auto's. Ook voor dit aspect is ten onrechte geen aandacht geweest. In de huidige situatie is sprake van een woonperceel waarin een vrijstaande woning is toegestaan. Het nieuwe plan ziet daarentegen onder andere op een woonbestemming waarbij 17 (gestapelde) woningen zijn toegestaan en een verkeersbestemming aan de achterzijde waarbij onder meer parkeerplaatsen zijn toegestaan. Dit zorgt voor intensivering van gebruik en overlast die daarmee gepaard gaat, zoals verlies van privacy en meer geluidsoverlast. **Reactie gemeente** Voor het aspect privacy in deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 2 ad. 3. Geluidsoverlast is een algemeen probleem. Nederland is een klein land en daardoor is het gebruikelijk als er soms leefgeluiden van de buren te horen zijn. Enige hinder kan voorkomen en is niet direct te vermijden. Het plangebied ligt bovendien in het centrum van Soesterberg, in een 'gemengd gebied' met diverse centrumfuncties, horeca, sport, detailhandel, kleinschalige bedrijfsfuncties, wonen en maatschappelijke voorzieningen naast elkaar. In een dergelijke setting kan wat meer omgevingsgeluid verwacht worden dan in een rustige villawijk. Er is echter geen aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe bewoners dusdanig veel geluid zullen leveren dat het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt gewijzigt. De initiatiefnemer is zich zeker bewust van het risico op geluidsoverlast en heeft de nodige maatregelen genomen om dit zo veel mogelijk te beperken: - Voor de inrit is gekozen voor geluidsarme bestrating; - De begroeide erfafscheiding worden voorzien van geluidsabsorberend materiaal; - De half verharding ter plaatse van de parkeerplaatsen verminderen het weerkaatsen van open en dichtslaan van portieren; - Het trappenhuis is intern en besloten, de trappen aan de galerijzijde zijn uitsluitend bedoeld als vluchtwegen; - Doordat er een Warmte Terugwin installatie is, is geen ventilatie (gevelroosters) nodig en komt er geen geluid naar buiten;

	- De fietsenstallingen zijn gehuisvest in aparte gebouwtjes, met deurdranger, in plaats van losse, open bergingen; - De balkons zijn dicht in plaats van open (spijlenhekje) zodat het geluid gekaderd wordt. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.6	**Parkeerruimte** Cliënt meent dat het plan zal leiden tot onvoldoende parkeerruimte. De toelichting van het plan lijkt aan te tonen dat er in de toekomst voldoende parkeerruimte is. Echter is de parkeerdruk in de straat nu al hoog, laat staan als er 17 appartementen bijkomen. Bovendien wordt de straat heringericht/vernieuwd, waarbij bestaande parkeerplaatsen zullen verdwijnen (prod. 1). Er kan dus niet zonder meer gesteld worden dat 6 parkeerplaatsen vanuit het openbaar gebied opgevangen kunnen worden, zoals in de huidige situatie het geval is. Er wordt geen recht gedaan aan de feitelijke situatie. **Reactie gemeente** Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. **Conclusie** Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. (zie 1 ad. 2)
2.7	**Waardevermindering woning** De bouw van het appartementencomplex zal leiden tot een waardevermindering van de woning van cliënt. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. U zult ook in het kader van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op deze kwestie moeten ingaan. Het enkel verwijzen naar de planschadeprocedureregeling volstaat niet. **Reactie gemeente** Er is een afweging gemaakt tussen de voor en nadelen die de woningbouw met zich meebrengt. Uiteindelijk is er voor gekozen om de bouw van de appartementen mogelijk te maken. Daarbij is zoveel mogelijk aan omwonenden tegemoet gekomen om het nadeel te beperken. Onder 1.1 en 2.3 is ingegaan op de reden waarom voor deze ontwikkeling is gekozen en wat daarvoor is gedaan. Ondanks deze maatregelen is, is het nog steeds mogelijk dat er waardevermindering van de woning ontstaat. In gevallen waarbij er toch aantoonbaar nadelige gevolgen zijn van het bouwproject zijn die niet voor rekening kan blijven van de omwonenden kan vergoeding worden gevraagd via de planschaderegeling. Het verzoek om een planschadevergoeding wordt behandeld door de gemeente. Als sprake is van een ontvankelijke aanvraag wordt een onafhankelijk adviseur aangewezen om advies uit te brengen over de aanvraag. Na het advies van de adviseur neemt de gemeente een beslissing over de aanvraag. Het is een gegeven dat planschadeclaims een groter deel van het nadeel voor rekening van de aanvragers laat dan voorheen. Dit is echter niet zozeer een gevolg van dit bestemmingsplan, maar een bewuste keuze bij nationale regelgeving. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.8	**Alternatieve oplossing** Cliënt is bereid om met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Er zijn mogelijkheden die meer recht doen aan de belangen van cliënt, zoals de privacy en het uitzicht van cliënt. Te denken valt aan onderkelderen of lager bouwen.

	Reactie gemeente Het wordt gewaardeerd als omwonenden bereid zijn om mee te denken over alternatieve oplossingen. Dit gebeurt gedurende het proces van planvorming in de voorfase tijdens de inspraak en daarnaast bij de zienswijzen. Het is vanuit het oogpunt van uw client logisch dat hij liever een lager gebouw wenst, maar onder andere in 1.1 is uiteengezet waarom tot deze oplossing is gekomen. Onderkeldering is in verband met de daarmee gepaard gaande kosten geen optie voor sociale koopwoningen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nr.	**Zienswijze 3**
3.1	**Ontsluiting** Met de bestemming 'Wonen' is de eigenaar/gebruiker van het perceel gerechtigd om ontsluitingsverharding aan te leggen en parkeervoorzieningen te maken. Door niet de enkelbestemming 'Wonen' toe te kennen maar de enkelbestemming 'Verkeer', aan de voorziene ontsluitingsverharding en parkeervoorzieningen op perceel Montgomeryweg 3, zullen op dit onderdeel van het perceel verkeersregels gaan gelden, vergelijkbaar met een klein woonerf. Ik verzoek de gemeente, alvorens toestemming te verlenen op dit plan, een goede beschrijving te laten opstellen van de toekomstige situatie op dit deel van het perceel met de bestemming 'Verkeer', aan te geven wat de maximum snelheid wordt en aan te geven welke andere verkeersregels/beperkingen hier zullen gelden. **Reactie gemeente** Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de openbaarheid of de geldende verkeersregels. In dit geval gaat het om een bestaande uitrit en parkeerplaatsen op privé terrein, waar geen bijzondere verkeersregels en/of beperkingen van toepassing zijn. De uitrit wordt bovendien niet gewijzigd en daarom is een omgevingsvergunning niet nodig. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.2	**Bestemming verkeer** De enkelbestemming 'Verkeer' leidt tot beperkingen op het perceel Montgomeryweg 1, b.v. de mogelijkheden voor een perceelafscheiding, parkeren fietsen, groenaanplant. Door de gekozen oplossing van de enkelbestemming 'Verkeer' is het onduidelijk geworden of de mogelijkheden tot reguliere erfafscheiding (zoals 'Overige bouwwerken, opgenomen onder de enkelbestemming 'Wonen') nog mogelijk zijn. **Reactie gemeente** De bestemming ligt uitsluitend binnen het plangebied. Perceelafscheidingen kunnen op eigen terrein van nummer 1 geplaatst worden. Op eigen terrein zijn er evenmin beperkingen voor het parkeren van fietsen of groenaanplant. De erfgrens tussen Veldmaarschalk Montgomery 1 en 3 loopt langs woning nummer 1 en voor het overige van de gezamenlijke grens staat nu al een erfafscheiding. Op het terrein van nummer 3 is / komt een strook van 30 cm groen langs de zijde die grenst met nummer 1, inclusief een afscheiding. Bij nummer 5 komt een groenzone van 2,5 meter met afscheiding. Om te voorkomen dat er problemen komen met inrijdend en uitrijdend verkeer wordt ervoor gekozen om een opstelstrook te maken zodat inkomend verkeer vanaf de Veldmaarschalk niet stil komt te staan op de rijbaan en daarmee verkeershinder veroorzaakt. Dit zorgt er ook voor dat de in- en uitstroom van auto’s soepel zal verlopen en er geen onnodige hinder ontstaat op de doorgaande weg.

	Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.3	**Bebouwingsgraad** De parkeerplaatsen zijn binnen het ontwerpplan volledig overkapt. Dit betekent dat de gehele ruimte achter het appartementencomplex wordt bebouwd. Door de bestemming Verkeer en Tuin op te nemen in het plan lijkt dit geoorloofd. Ook omdat onder de bestemming Verkeer geen maximum aan de bebouwing is opgenomen. Het mag niet zo zijn dat er rechtsongelijkheid ontstaat door invoering van dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan tussen dit perceel en omliggende percelen. Ik verzoek de gemeente dan ook nog een keer goed naar de toepassing van de verschillende bestemmingen op het perceel te kijken en de mate van bebouwing. Tevens verzoek ik de gemeente de bebouwingsgraad met bijbehorend bouwwerken op het perceel terug te laten brengen tot 20% het oppervlak buiten het bouwvlak. Om te voorkomen dat er beperkingen optreden op perceel Veldmaarschalk Montgomeryweg 1 moet de gemeente uitsluitsel geven dat geen beperkingen optreden ten gevolge van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. **Reactie gemeente** Er is geen sprake van een parkeergebouw of iets vergelijkbaars. De auto's komen onder een pergola te staan waar groen door heen kan groeien. Dit geeft een extra groene uitstraling aan het parkeergebied. De pergola zal geen verbinding hebben met het huis op nummer 1 en zal daar dan ook geen beperkingen voor geven. In de BOR (Besluit Omgevingsrecht) wordt een pergola gezien als tuinmeubilair. De maximale hoogte voor vergunningsvrije pergola's is 2,5 meter. Wordt deze hoger dan wordt de pergola vergunningsplichtig. Er wordt echter een pergola geplaatst van 2,5 meter hoog. Alle bewoners van een woning kunnen een vergunningsvrije pergola plaatsen binnen de gestelde eisen van de BOR. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.4	**Verval van een parkeerplaats** Bij de in-uitrit van het ontsluitingspad zal een parkeerplaats aan de Montgomeryweg verloren gaan. Als er toch één of twee parkeerplaatsen moet vervallen deze graag laten compenseren binnen het perceel van Montgomeryweg 3. **Reactie gemeente** De uitrit wordt niet gewijzigd. Er vervalt dan ook geen parkeerplaats. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.5	**Uitritvergunning** In de beleidsnota 'parkeernorm auto en fiets 4e herziening' is opgenomen dat voor uitritten van een parkeervoorziening met meer dan 10 plaatsen en uitkomend op een weg met en snelheid van 50 km/u een breedte van 4,8 m behoort te worden aangelegd. Als niet aan deze eisen uit de beleidsnota kan worden voldaan ontstaat per definitie een niet veilige verkeerssituatie, wat per definitie niet mag optreden. De breedte van 4,8 m is niet opgenomen binnen het huidige ontwerp en zal alsnog moeten worden opgenomen. Graag de Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening) toepassen. Het geldend beleid van de gemeente Soest met betrekking tot uitritten is bovendien vastgelegd

	in de beleidsregel Uitritten (en APV art 2.12). Het huidige plan voldoet niet aan criteria in artikel 2 als ook artikel 3 van deze beleidsregel. **Reactie gemeente** De beoordeling van de uitrit is niet aan de orde, omdat het een bestaande uitrit betreft. Ten overvloede: de 4e herziening van de parkeernota was bij de terinzagelegging van dit bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Daarmee is voor de beoordeling van dit plan de 3e herziening van de Nota parkeernormen van toepassing. Bovendien geldt de genoemde eis niet op 30 km/h wegen, ook niet in de 4e herziening. Het gebied in en rond de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt binnenkort namelijk een maximumsnelheid van 30 km/h. Het besluit voor de 30 km/h besluit is al definitief. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.6	**Berekening parkeervoorzieningen / Parkeren in openbaar gebied** In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2 een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeervoorzieningen op basis van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening). In de nota parkeernomen is in art 4.1.3 de regel opgenomen dat per 3 appartementen een openbare parkeerplaats moet worden aangelegd. Hier staat dus mijns inziens dat de initiatiefnemer parkeerplaatsen moet toevoegen aan het openbaar gebied die ook publiekelijk te gebruiken zijn, zonder beperkende bordjes. Ik verzoek de gemeente het ontwerpbestemmingsplan en toelichting aan te laten passen op deze uitgangspunten en de parkeerdruk vanuit perceel Montgomery 3 niet af te laten wentelen op de beperkte beschikbare parkeerplaatsen langs de Montgomeryweg. Daarnaast is een herinrichting voorzien zoals vastgelegd in het beleidsplan 'Herinrichting hoofdwegen Soesterberg' waarbij de installatie van vuilcontainers is voorzien als gevolg waarvan de openbare parkeervoorziening verder wordt beperkt (zie figuur 3). **Reactie gemeente** Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 2. De containers worden meegenomen in een algehele herinrichting van het omringende gebied. Daarbij komen overigens extra parkeerplaatsen bij in het zuidelijke deel van de Veldmaarschalk Montgomeryweg. **Conclusie** Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. (zie 1 ad. 2)
3.7	**Planschade** In dit stadium mogelijk nog niet relevant, maar met deze zienswijze wil ik melden dat wij zo veel beperkingen in het woongenot en ontwikkelmogelijkheden zie dat deze zullen leiden tot een planschade verzoek. Ter illustratie een aantal voorbeelden van derving van ons woongenot: Gebrek aan parkeermogelijkheid op de Veldmaarschalk Montgomeryweg Inkijk in onze tuin en op ons dakterras vanuit de ramen aan de zuidzijde van de geplande nieuwe bebouwing Minder zon in de avond, als deze verdwijnt achter de geplande nieuwe bebouwing Wij kunnen de hemel niet meer zien als er op 5 meter van ons huis een appartementencomplex wordt gebouwd van 9 meter hoog en ca. 25 meter lang Overlast van auto's die vlak langs ons huis en keukenraam van/naar de parkeerplaatsen achter de geplande nieuwe bebouwing rijden, over een rijbaan van 30 meter lang en slechts 3 meter breed Een complex van 3 verdiepingen en 17 appartementen dat op een klein stukje

	grond wordt gebouwd waar nu één pand staat, past niet in het straatbeeld en niet bij het dorpse karakter van Soesterberg. Zoveel mensen op een zeer beperkte oppervlakte zal zeker leiden tot overlast voor ons en de nabije omgeving. Risico van aanrijdingen en andere ongelukken als gevolg van de geplande uitrit die direct naast onze voordeur is voorzien in de plannen Geluids- en andere overlast van 17 nieuwe, hoge appartementen, waar nu één woning staat. **Reactie gemeente** Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van adressant onder 1 ad. 1 en 2 ad 7. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Ambtelijke wijzigingen

NR.	ZIENSWIJZE
	Hieronder volgen een aantal ambtelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan. De wijzigingen worden na het raadsbesluit, maar vóór publicatie van het besluit gewijzigd.
1	**Waterparagraaf** De tekst van paragraaf 5.8.2.2 is niet correct. Twee paragrafen worden in de toelichting aangepast. Het betreft de paragrafen *Vasthouden – bergen – afvoeren* en *Schoon houden – scheiden – schoonmaken.* De Tekst *Vasthouden – bergen – afvoeren* Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct 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. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Wordt gewijzigd in: *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. De Tekst *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 te laten infiltreren op de met halfverharding aan te leggen parkeerplaats en de patio. Wordt gewijzigd in: *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.
2	**Regels, bestemming Tuin** Artikel 3 bestemming "Tuin" is onvolledig: **3.1 Bestemmingsomschrijving** luidt: De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

	a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; b. perceelontsluitingen; De tekst van artikel 3 van de regels wordt aangepast: **3.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; b. perceelontsluitingen; c. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen; d. erkers en ingangspartijen; e. balkons; f. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;
3	**Referentie parkeernota** In artikel 5.3 staat onder e. het volgende: e. aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, wordt voldaan; In artikel 12.1 staat: **12.2 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeersfonds** Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Beleidsnota parkeernormen (1e herziening) Inmiddels is de vierde herziening vastgesteld. Aangezien het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan juridisch bepalend is voor de juiste tekst, worden bovengenoemde verwijzingen naar de 1e herziening gewijzigd in: 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter'
4	**Artikel 13** Artikel 13 is niet correct en wordt aangepast. **13.1 Parkeren** luidt: Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat: a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen; b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien: 1. voldaan wordt aan de normen uit de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging; 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota. Artikel 13 wordt gewijzigd in: Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien: a. in geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of

	voorzieningen, op of nabij eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen; b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien: 1. voldaan wordt aan de in de Beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning; 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota. **13.3 Afwegingskader** luidt: Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden: […] Artikel 13.3 wordt gewijzigd in: Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats, met belangen als: […]

6. Overzicht van wijzigingen

1. De tekst in para. 3.2.2.1 van de toelichting van het wordt op twee onderdelen aangepast:

   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 rekenen we deze 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. Op basis van de bovenstaande tabel en bij het voldoen aan de fietsparkeernorm ontstaat het volgende beeld:

   • 9*0,6 parkeerplaats = 5,4 parkeerplaatsen;
   • 8*1,1 parkeerplaats = 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 rekenen we deze daarom 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.

2. De tekst van paragraaf 5.8.2.2 van de toelichting (paragrafen *Vasthouden – bergen – afvoeren* en *Schoon houden – scheiden – schoonmaken*) wordt als volgt gewijzigd:

   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.

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.

3. De tekst van artikel 3 van de regels wordt als volgt aangepast:
   3.1 Bestemmingsomschrijving
   De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
   b. perceelontsluitingen;
   c. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
   d. erkers en ingangspartijen;
   e. balkons;
   f. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;

4. De referenties naar de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) in artikel 5.3 en artikel 12.1 van de regels worden gewijzigd in:
   'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter'.

5. Artikel 13.1 wordt gewijzigd in:
   Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien:
   a. in geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
   b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
      1. voldaan wordt aan de in de Beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
      2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

   Artikel 13.3 wordt gewijzigd in:
   Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats, met belangen als: […]

Bijlagen

Zienswijzen Anoniem (3x)

Bezonningsstudie

From: "SST-Postbus2000" <postbus2000@soest.nl>
Date: 15 Sep 2021 07:13:49 +0200
To: "SST-kofax_postDIV" <kofax_post@soest.nl>
Subject: FW: Zienswijze indienen -
Attachments: Zienswijze_indienen.pdf, 20210826 Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan.docx

---

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 22:16
Aan: SST-Postbus2000 <postbus2000@soest.nl>
Onderwerp: Zienswijze indienen -

Gemeente Soest

Bevestiging van uw aanvraag

Beste ,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van het formulier 'Zienswijze indienen'.

Uw aanvraag wordt door ons in behandeling genomen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Soest

Deze e-mail is automatisch gegenereerd. U kunt niet antwoorden op deze mail.
Voor contact met de gemeente Soest gebruikt u het e-mailadres postbus2000@soest.nl.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Kennisneming door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en binnen het bereik van een geheimhoudingsplicht en/of een verschoningsrecht vallen. Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.

Zienswijze indienen

Contactgegevens

Doet u deze aanvraag als burger of namens een bedrijf?*	Burger

Uw gegevens

Voornamen:*	
Tussenvoegsel(s):	
Achternaam:*	
Straatnaam:*	
Huisnummer:*	
Huisletter:	
Huisletter/huisnummertoevoeging:	
Postcode:*	
Woonplaats:*	Soesterberg
E-mailadres:*	
Telefoonnummer:	

Gegevens zienswijze

De datum waarop u deze zienswijze indient is:*	14-09-2021
Voor welk ruimtelijke plan dient u een zienswijze in?:	Ontwerpbestemmingsplan Montgomeryweg 3 Soesterberg
Omschrijving locatie:	Montgomeryweg 3 Soesterberg
De zienswijze*	Zie bijgevoegd document

Documenten

Heeft u documenten die het nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het ruimtelijk plan? Stuur ze dan mee. Schrijf op alle documenten de datum van uw zienswijze.

Wilt u bijlagen meesturen?	Ja, ik stuur bijlagen nu digitaal mee

Digitaal verzenden

U wilt de bijlagen meesturen naar de gemeente. Kies 'Bladeren' om een bestand van uw computer op te zoeken en klik op 'Bijlage uploaden' om het bestand toe te voegen. U kunt meerdere bijlagen toevoegen (maximaal 5).

Voeg bijlagen toe:	20210826 Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan.docx

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Montgomeryweg 3, Soesterberg Datum: 14-9-2021

Geachte mevrouw, heer,

Hieronder volgen mijn opmerkingen m.b.t. de voorgestelde bouw van 17 appartementen op een terrein waarop nu een kleine woning, een kleine inpandige winkel en een kleinschalige bakkerij gevestigd zijn.

Op de participatiebijeenkomst is al door meerdere omwonenden aangeven dat het project te groot is en te hoog, en verkeers-, en parkeerproblemen gaat opleveren.

Omdat het huidig bestemmingsplan dergelijke bouw onmogelijk maakt, past u nu het bestemmingsplan aan. De herziening zou moeten beoordelen of sprake is van een “passende woonbestemming” en “een goede ruimtelijke ordening”. In uw onstuitbare drang om te “bouwen, bouwen, bouwen” ziet u, in tegenstelling tot de omwonenden, hier geen problemen.

50 Meter in noordelijke richting op dezelfde Montgomeryweg is zeer recent (in 2015) in dezelfde prijsklasse, een project opgeleverd door Heillijgers waar wél sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op een veel groter terrein zijn veel minder huizen gebouwd met ruimte voor een volwassen straat, voortuinen en achtertuinen, en 28 parkeerplaatsen. Achtentwintig! Door de bewoners van deze 13 woningen zijn 23 auto’s in gebruik. Het realistische parkeerquotum is dus 1,8 en niet 0,8 zoals de gemeentelijke parkeernorm. Zie hier het verschil tussen ambtelijke regelgeving en de praktijk.

Een ander voorbeeld vanuit de praktijk bezien is de door u genoemde parkeerbehoefte huidige situatie. Bakkerij Tammer was een zeer kleine bakkerij. Ik ken Ton Tammer en zijn vrouw Ankie Merts al vanaf onze kindertijd, we zaten op dezelfde school, onze gezinnen hadden ongeveer dezelfde samenstelling. Mijn kinderen bakten met Sinterklaas pepernoten in de bakkerij van Ton dus er zit ook een persoonlijke kant aan deze zaak. Ik ga dus niet flauw doen maar de zaak trok weinig klanten, sporadisch werd een auto geparkeerd, meestal op de oprit als de parkeerplaats voor de winkel bezet was. Geen onttrekking aan de publieke ruimte.

Uit uw duizelingwekkende berekening blijkt dat er nu 6 parkeerplaatsen aan de publieke ruimte onttrokken zouden worden. Op de foto in het plan, afbeelding 2.2. Straatweergave, ziet u dat er 1 parkeerplaats voor de winkel is. De bakkerij zou alleen al 3,2 parkeerplaatsen vragen. Maar Ton Tammer had een eenmansbedrijf; geen auto’s of perkeerruimte nodig. Een keer per periode kwam een tankauto meel afleveren die op de oprit parkeerde. Geen probleem, geen onttrekking aan de publieke ruimte.

Uw conclusie in 3.2.2. Autoparkeernormen, is dat er sprake is van een verbetering t.o.v. de huidige planologische situatie. Maar geachte mevrouw, heer, hoe kunt u nu toch tot deze conclusie komen? Ton en Ank hadden één auto (hoewel ze op hun terrein plaats hadden voor wel 10 auto’s), de klanten hadden 1, maximaal 2 parkeerplaatsen nodig. Plek zat op de oprit. Straks wonen er 17 huishoudens en volgens u komt er méér ruimte om te parkeren. Vindt u dat zelf ook niet een beetje ongeloofwaardig?

Uw ambtelijke berekeningen zullen wel kloppen, daar gaat u mij in uw antwoord ook mee om de oren slaan, maar de praktijk is echt anders. Praat met de buren.

Mogen de bewoners van de appartementen straks bij mij in het doodlopende straatje parkeren? Antwoord: ja hoor, gewoon openbare weg.

Mag ik straks bij de appartementen parkeren? Antwoord: nee meneer, eigen terrein.

Ik heb al gesprekken gehad met de Marechaussee met het verzoek om niet in ons hofje te parkeren. Ik heb de gemeente ook gevraagd mij daarbij te helpen, ik weet niet of dat gebeurd is, ik heb niets gehoord. Vaak gaat dat een poosje goed tot ik weer op vriendelijke toon geschreven briefjes onder de ruitenwissers moet doen omdat het toch weer fout gaat. Straks komen daar de nieuwe bewoners van 17 appartementen bij.

Mijn verzoek aan de gemeente is om in het doodlopende straatje Montgomeryweg 9, 9a t/m 9c, 11, 11a t/m 11e alleen parkeren voor de bewoners toe te staan.

Een volgend verzoek is of de gemeente mij kan adviseren hoe ik de daling van de verkoopwaarde van mijn woning vergoed kan krijgen.

Verder valt mij aan uw herziening bestemmingsplan op dat er een rapport van 16 pagina's toegevoegd wordt over Flora en Fauna, 16 pagina's over de vleermuis en 12 pagina's over de huismus. In alle gevallen ziet u overigens "geen belemmeringen" om met het plan door te gaan. Aan de bewoners wordt geen aandacht besteed anders dan een participatie bijeenkomst waarvan niet duidelijk is wat dat opgeleverd heeft. En ik mag nu een zienswijze indienen. U zult zeggen dat de herziening van een bestemmingsplan aan strenge regels en wetten gebonden is maar als we bijvoorbeeld naar de paragraaf Parkeren kijken dan zien we hoe regelgeving en praktijk volstrekt niet op elkaar aansluiten. De zienswijzeprocedure is nu juist bedoeld om de gemeente de gelegenheid te geven dit te corrigeren. Ik adviseer u dringend om dat ook te doen.

Na de zienswijzeprocedure kan de gemeente het bestemmingsplan aanpassen. Ik heb er geen vertrouwen in dat dit ook gaat gebeuren. De projectontwikkelaar gaat dit niet opstarten als hij niet zeker is van de opbrengst. Ik begrijp dat ook. We hebben mooie projecten nodig maar het is aan de gemeente om in het vooroverleg duidelijk te zijn en aan te geven dat dit plan te groot is en dat er een woonlaag af moet. Of dat twee dwarsgeplaatste tweekappers ook heel mooi zouden zijn.

Samenvattend:

Ik ben groot voorstander van woningbouw in Soesterberg en als 4e generatie Soesterberger ben ik heel blij met wat er allemaal gebeurt in het dorp. Juist ook voor starters. Dat mag ook best "in mijn achtertuin". Het terrein van Tammer is zeer geschikt voor een mooi project. Maar dit project is te groot en niet passend. Parkeren wordt chaos en gaat wrevel creëren tussen oude en nieuwe bewoners, de marechaussee en de busmaatschappij.

De bewoners van ons straatje gaan inleveren op vrij uitzicht, licht, privacy en parkeerruimte maar voor de eigenaren van Montgomeryweg 1 en met name 5 is dit een ramp. Ook letterlijk in financiële zin. Hoe denkt u dat deze mensen denken over uw voorgestelde goede ruimtelijke ordening? Hun huis is onverkoopbaar geworden en hun toekomst en pensioenvoorziening waardeloos.

Ik verzoek u dringend het plan ingrijpend aan te passen.

Met vriendelijke groet,

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Dossiernummer:
2GM.5.21.087988

Telefoon: 020-6518888

Datum: 23 september 2021

Behandeld door:
Mw. mr. Ö. Ekinci

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Geachte raad

Namens cliënt, , wonende aan de in Soesterberg, wordt hierbij een zienswijze ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg.

Zienswijze
Cliënt vreest dat de voorgestane bouw zal leiden tot een ernstige vermindering van het woon- en leefgenot. Hiervoor is te weinig aandacht geweest binnen de ruimtelijke onderbouwing van het plan en alleen daarom al is sprake van onzorgvuldigheid en een ondeugdelijke motivering van het plan. De voorgestane bouw zal leiden tot tal van negatieve gevolgen voor cliënt. Cliënt meent dat het plan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Massaliteit en hoogte van het gebouw
Het plan maakt een maximale bouwhoogte van 13 meter mogelijk. Dit terwijl eerst aan de voorkant een maximale bouwhoogte van 8 meter en aan de achterkant (aan de zijde van het perceel van cliënt) een maximale bouwhoogte van slechts 4 meter mogelijk was. Client heeft na voltooiing van het plan direct zicht op de enorme massa van het bouwproject, gelet op de zeer korte afstand van het gebouw tot de woning van cliënt. Het hoge gebouw met drie bouwlagen zal een overweldigend en dominant effect hebben op de naastliggende woningen in het algemeen en op de woning van cliënt in het bijzonder. De woonkwaliteit van cliënt wordt aangetast. Waar hij nu woont naast een bescheiden gebouw, woont hij straks naast een hoog gebouw met veel woningen.

Verlies van privacy
Het plan maakt de bouw van 17 woningen (appartementen) mogelijk, op zeer korte afstand van de woning van cliënt. Een aantal woningen hebben vensterramen aan de zijde van de woning van cliënt, op zeer korte afstand van de woning van cliënt. Dit leidt tot een aantasting van de privacy van cliënt. Deze woningen hebben directe inkijk in de woning en tuin van cliënt. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw zullen tevens balkons gerealiseerd worden, hetgeen zorgt voor een extra inbreuk op de privacy en het woongenot van cliënt.

In een vooroverleg met de projectontwikkelaar is cliënt verzekerd dat de raamvensters hoog geplaatst zullen worden zodat er niet doorheen gekeken kan worden, maar wel licht naar binnen laat. In de laatste tekeningen zijn er echter vensterramen van vloer tot bijna plafond ingetekend. Dit is onacceptabel voor cliënt.

Minder zonlichturen
Het plan zal zorgen voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Door het plan zal cliënt veel zonuren moeten inleveren. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van cliënt. Hierdoor kan cliënt zijn woning ook niet meer verduurzamen wat in de nabije toekomst wellicht verplicht wordt. Bij de toelichting van het plan zit geen bezonningsonderzoek. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op schaduwwerking ten aanzien van de woning en tuin van cliënt, waarbij wordt uitgegaan van de maximale planmogelijkheden. Een bezonningsonderzoek was op zijn plaats geweest, zeker gezien de maximale bouwhoogte die het plan mogelijk maakt en de korte afstand van het gebouw tot de woning en tuin van cliënt.

Toenemende geluidsoverlast
De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de woning van cliënt zal leiden tot meer geluidsoverlast 24 uur per dag en 7 dagen per week. Nog afgezien van de mensen die lopen van en naar hun auto's. Ook voor dit aspect is ten onrechte geen aandacht geweest.

Onvoldoende parkeerruimte
Cliënt meent dat het plan zal leiden tot onvoldoende parkeerruimte. De toelichting van het plan lijkt aan te tonen dat er in de toekomst voldoende parkeerruimte is. Echter is de parkeerdruk in de straat nu al hoog, laat staan als er 17 appartementen bijkomen. Bovendien wordt de straat heringericht/vernieuwd, waarbij bestaande parkeerplaatsen zullen verdwijnen **(prod. 1).** Er kan dus niet zonder meer gesteld worden dat 6 parkeerplaatsen vanuit het openbaar gebied opgevangen kunnen worden, zoals in de huidige situatie het geval is. Er wordt geen recht gedaan aan de feitelijke situatie.

Intensivering van gebruik
Het plan zal leiden tot intensivering van gebruik. In de huidige situatie is sprake van een woonperceel waarin een vrijstaande woning is toegestaan. Achter de woning bevindt zich een klein bedrijfsperceel waar voorheen een bakkerij was gevestigd. Achter de voormalige bakkerij bevindt zich de achtertuin die in gebruik is ten behoeve van de vrijstaande woning. Het nieuwe plan ziet daarentegen onder andere op een woonbestemming waarbij 17 (gestapelde) woningen zijn toegestaan en een verkeersbestemming aan de achterzijde waarbij onder meer parkeerplaatsen zijn toegestaan. Dit zorgt voor intensivering van gebruik en overlast die daarmee gepaard gaat, zoals verlies van privacy en meer geluidsoverlast.

Waardevermindering woning
Het voornoemde zal leiden tot een waardevermindering van de woning van cliënt. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonen-

den waar mogelijk wordt beperkt. U zult ook in het kader van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op deze kwestie moeten ingaan. Het enkel verwijzen naar de planschadeprocedureregeling volstaat niet.

Alternatieve oplossing
Cliënt is bereid om met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Er zijn mogelijkheden die meer recht doen aan de belangen van cliënt, zoals de privacy en het uitzicht van cliënt. Te denken valt aan onderkelderen of lager bouwen.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen. Mocht het plan toch vastgesteld worden, dan vraagt cliënt u tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan aan te passen.

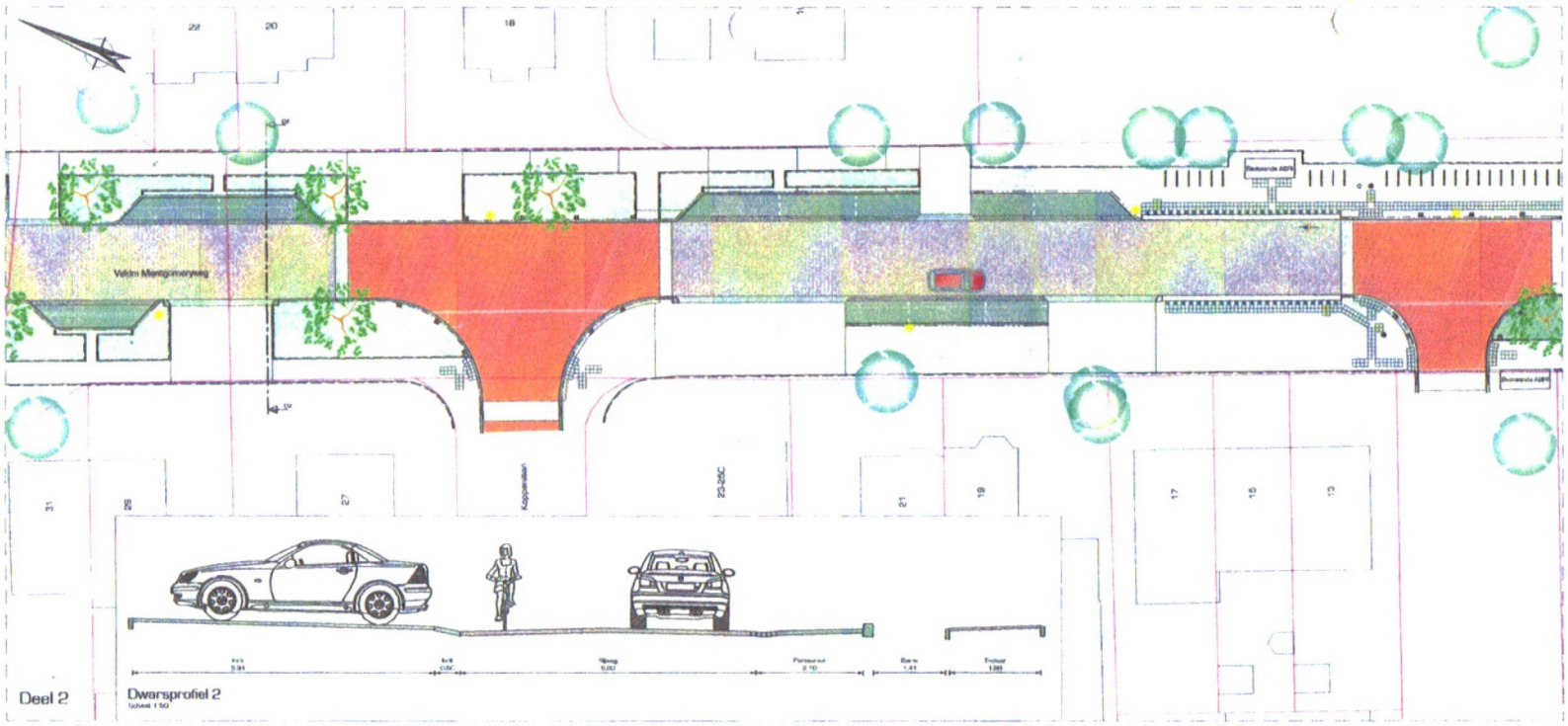
Hoogachtend

DAS

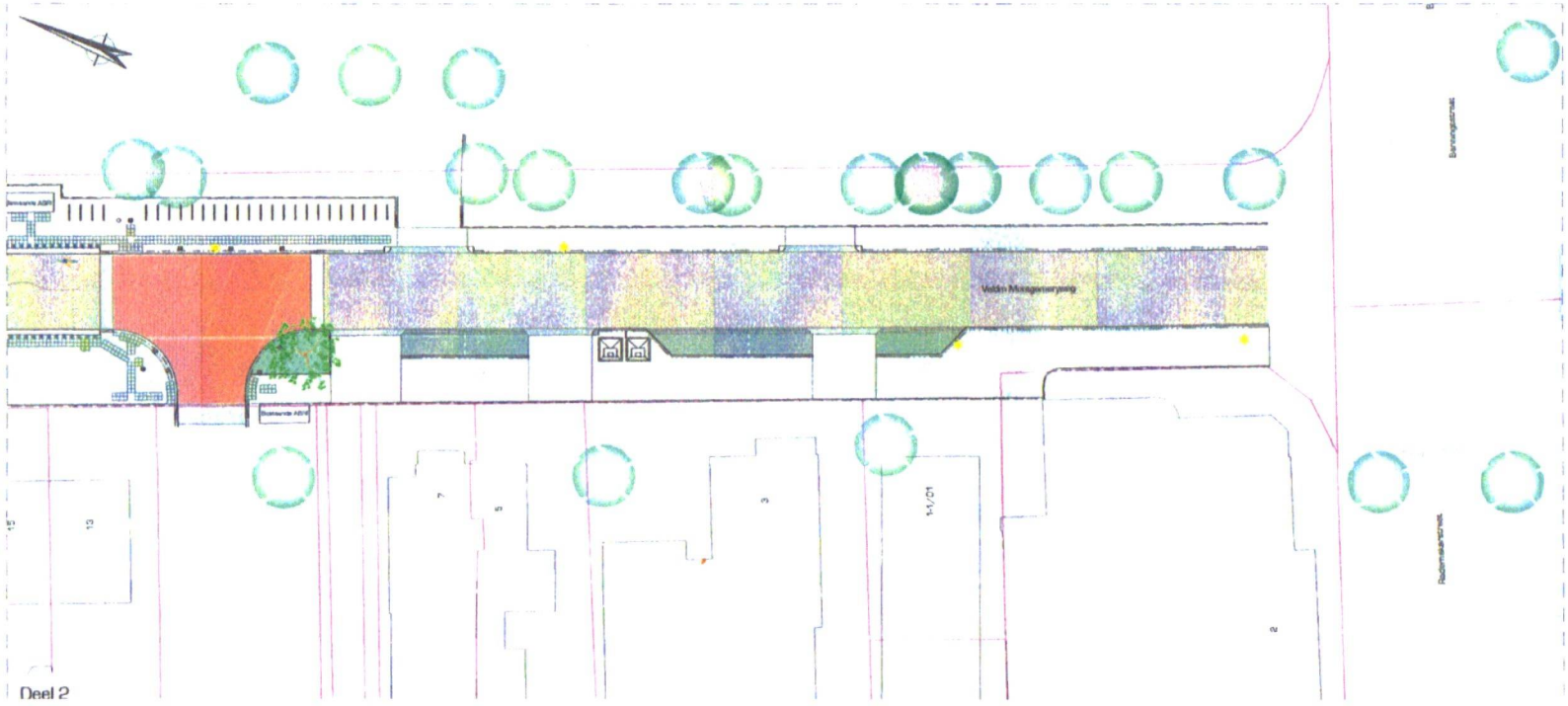
Mw. mr. Ö. Ekinci

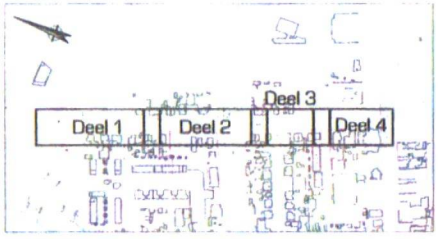
Bijlagen:
* Productie 1
* herinrichting montgomeryweg pdf

Productie 1









GEMEENTE SOEST

DRONG
OMGEVING & TECHNIEK

gemeenteraad van Soest,
Postbus 2000,
3760 CA Soest

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Veldm. Montgomeryweg 3, Soesterberg
Planidentificatienr: NL.IMRO.O342.BP

Van:

Met deze brief willen wij een zienswijze indienen op de volgende onderdelen:

*** Onderdeel 1: Toekenning bestemming 'Verkeer' op deel van het perceel Montgomeryweg 3**

Voor de perceelontsluiting en de parkeermogelijkheid is gekozen om de bestemming 'Verkeer' toe te passen op het perceel. Met deze brief dien ik een zienswijze in op:

de toekenning van de enkelbestemming 'Verkeer', vanuit veiligheidswege.
de toekenning van de enkelbestemming 'Verkeer', vanuit de (mogelijke) beperkingen op perceel Montgomeryweg 1.
De overmatige bebouwing van het gebied met de bestemming Verkeer

Motivatie

Met de bestemming 'Wonen' is de eigenaar/gebruiker van het perceel gerechtigd om ontsluitingsverharding aan te leggen en parkeervoorzieningen te maken. Door niet de enkelbestemming 'Wonen' toe te kennen maar de enkelbestemming 'Verkeer', aan de voorziene ontsluitingsverharding en parkeervoorzieningen op perceel Montgomeryweg 3, zullen op dit onderdeel van het perceel verkeersregels gaan gelden, vergelijkbaar met een klein woonerf.

Nergens in het plan is de verkeerssituatie op dit deelgebied beschreven, aangegeven wat er op dit gebied wel/niet mag, noch wat dit betekent voor de bewoners die gebruik maken van het ontsluitingspad van de tuin van het perceel Montgomeryweg 1. Het ontsluitingspad van de tuin loopt direct langs de 'verkeersweg' wat tot ongewenste en gevaarlijke situaties zal leiden.

Ik verzoek de gemeente, alvorens toestemming te verlenen op dit plan, een goede beschrijving te laten opstellen van de toekomstige situatie op dit deel van het perceel met de bestemming 'Verkeer', aan te geven wat de maximum snelheid wordt en aan te geven welke andere verkeersregels/beperkingen hier zullen gelden.

Daarnaast vraag ik de gemeente om de aanvrager de verplichting op te leggen een beschouwing op te stellen van de veiligheidssituatie voor de bewoners van het perceel Montgomeryweg 1 en deze ter instemming aan bewoners van het pand Montgomeryweg 1 voor te leggen.

De enkelbestemming 'Verkeer' leidt hoogstwaarschijnlijk tot beperkingen op het perceel Montgomeryweg 1, b.v. de mogelijkheden vooreen perceelafscheiding, parkeren fietsen, groenaanplant. Door de gekozen oplossing van de enkelbestemming 'Verkeer' is het onduidelijk geworden of de mogelijkheden tot reguliere erfafscheiding (zoals 'Overige bouwwerken, opgenomen

onder de enkelbestemming 'Wonen' nog mogelijk zijn). Ik verzoek duidelijkheid te geven over de (mogelijke) beperkingen op het perceel Montgomeryweg 1 vanwege de toekenning van de enkelbestemming 'Verkeer', voor de ontsluitingsverharding. Graag ontvang ik hierop een geschreven bevestiging dat er geen beperkingen zijn of verzoek ik u de enkelbestemming 'Verkeer' niet toe te kennen op dit deelgebied.

Daarnaast zijn de parkeerplaatsen binnen het huidige ontwerpplan volledig overkapt. Dit betekent dat de gehele ruimte achter het appartementencomplex wordt bebouwd. Door de bestemming Verkeer en Tuin op te nemen in het plan lijkt dit geoorloofd. Ook omdat onder de bestemming Verkeer geen maximum aan de bebouwing is opgenomen. Deze toepassing is in strijd met het oude bestemmingsplan waarin voor wonen is opgenomen:

> 21.2.2 Bijbehorende bouwwerken
>
> a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
> b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan **20% van** de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m^2;

Conclusie:

Het mag niet zo zijn dat er een rechtsongelijkheid ontstaat door invoering van dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan tussen dit perceel en omliggende percelen. Ik verzoek de gemeente dan ook nog een keer goed naar de toepassing van de verschillende bestemmingen op het perceel te kijken en de mate van bebouwing. Tevens verzoek ik de gemeente de bebouwingsgraad met bijbehorende bouwwerken op het perceel terug te laten brengen tot 20 % het oppervlak buiten het bouwvlak.

Er is instemming nodig van de bewoners van perceel nummer 1 om verkeeronveilige situaties te voorkomen.

Om te voorkomen dat er beperkingen optreden op perceel Veldm. Montgomeryweg 1 moet de gemeente uitsluitsel geven dat geen beperkingen optreden ten gevolge van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan.

*** Onderdeel 2: In-uitrit leidt tot verval van parkeerplaats**

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerp zoals het er nu ligt, omdat geen inzicht wordt gegeven hoe de in-uitrit van het ontsluitingspad wordt ontworpen, waarbij

een parkeerplaats aan de Montgomeryweg verloren zal gaan
een onveilige verkeerssituatie zal ontstaan.

Motivatie

Op grond van artikel 54 RW 1990 kan gesteld worden dat bestuurders die een bijzonder manoeuvre uitvoeren, zoals wegrijden, achteruitrijden, uit een uitrit de weg op rijden, van een weg een inrit oprijden, keren, van de invoegstrook de doorgaande rijbaan oprijden, van de doorgaande rijbaan de uitrijstrook oprijden en van rijstrook wisselen, het overige verkeer voor moeten laten gaan.

Of dit altijd goed gaat, daarbij spelen de bestemming en de constructie van de uitrit een belangrijke rol. In dit geval is onduidelijk hoe het ontwerp van de uitrit er uit ziet, zeker in combinatie met de enkelbestemming 'Verkeer', die is toegekend aan dit deel van het perceel. Ik verzoek de gemeente dan ook de opsteller te verplichten het ontwerp van de uitrit op te nemen en de gevolgen hiervan te beschouwen.

Het ontwerp van de uitrit is van groot belang omdat dit voor de rechter de basis vormt voor aansprakelijkheid bij aanrijdingen. Met name de duidelijkheid dat het een uitrit betreft is hierbij van belang. Als regel wordt voor een uitrit aangehouden:

het trottoir en/of het fietspad (eventueel gemengd fiets/bromfietspad) loopt langs de doorgaande weg ononderbroken en op nagenoeg dezelfde hoogte en in een soortgelijke open verharding door over de zijweg;
er zijn zogenaamde inritblokken toegepast. De helling van de bogen moet 1:6 zijn (of flauwer); en
de aansluiting van de rijbaan/wegverharding op het inritblok moet vlak zijn. Er zijn dus geen aansluitbogen aanwezig.

Dit betekent dat de uitrit minimaal de vormgeving moet krijgen die in figuur 1 is opgenomen, waarbij het parkeervak duidelijk onderscheiden wordt van de uitrit. Zeker omdat er enkele tientallen verkeersbewegingen bij deze uitrit te verwachten zijn is dit noodzakelijk. Echter gezien de straatindeling ter hoogte van het perceel Montgomeryweg 3 zal hiermee de parkeerplaats aan de zijde van Montgomeryweg 1 vervallen of verplaatst moeten worden. Het huidige plan voldoet niet aan de voorwaarden opgenomen de APV soest, art 2.12 lid 2 b, en zou derhalve geweigerd moeten worden.

In de beleidsnota 'parkeernorm auto en fiets 4e herziening' is opgenomen dat voor uitritten van een parkeervoorziening met meer dan 10 plaatsen en uitkomend op een weg met en snelheid van 50 km/u een breedte van 4,8 m behoort te worden aangelegd. Met de verbreding van de uitrit is het toekomstig ontwerp des te belangrijk om de invloed op de omgeving te bepalen. Als niet aan deze eisen uit de beleidsnota kan worden voldaan ontstaat per definitie een niet veilige verkeerssituatie, wat per definitie niet mag optreden.

De breedte van 4,8 m is niet opgenomen binnen het huidige ontwerp en zal alsnog moeten worden opgenomen.

Aantal parkeerplaatsen	Voorwaarde	Breedte toegangsweg
T/m 10 parkeerplaatsen		3,00 m
11 t/m 24 parkeerplaatsen		3,00 m
	- Bij detailhandel, centrumfuncties of horeca. - Bij een inrit op wegen met een maximumsnelheid van 50 of 80 km/h.	4,80 m
Vanaf 25 parkeerplaatsen		4,80 m

Tabel 1 Breedte toegangsweg in Nota parkeernormen



Figuur 1 Uitrit (naar ANWB infoblad Uitritten)



Figuur 2 Parkeerplaats die zal vervallen bij aanleg uitrit (naar Google)

Geldend beleid van de gemeente Soest met betrekking tot uitritten is vastgelegd in de beleidsregel Uitritten (en APV art 2.12). Het huidige plan voldoet niet aan criteria in artikel 2 als ook artikel 3 van deze beleidsregel:

> 2. Verkeersveiligheid
> Het college kan een vergunning weigeren 'ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg'. In dit hoofdstuk leggen we uit wat we daaronder verstaan. Het criterium 'gevaar voor het verkeer op de weg' is een zwaar wegend criterium. Als een inrit naar verwachting een negatief effect heeft op de verkeersveiligheid, kan het college een inritvergunning weigeren. Dat is in elk geval het geval in de onderstaande situaties:
>
> a. Op wegen met een maximumsnelheid van 50 km/h of 80 km/h, waarbij verwacht wordt dat de inrit een negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid als gevolg van een te groot snelheidsverschil of verhoogde kans op een onjuiste inschatting.
>
> 3. Gebruik van de openbare ruimte
> Het college kan een vergunning weigeren 'indien de uitweg zonder compensatie ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, verzamelpunt van afvalcontainers, oplaadpunt voor elektrische auto's, bushalte of ander gebruik van de openbare ruimte'. In dit hoofdstuk leggen we uit wat we onder een ander gebruik van de openbare ruimte verstaan. Het college kan een vergunning in elk geval weigeren in de volgende situaties: zie lid b

Conclusie:

Ik verzoek de gemeente het plan in overeenstemming te brengen met de beleidsregel Inritvergunningen, en als er toch één of twee parkeerplaatsen moet vervallen deze verplicht te laten compenseren binnen het perceel van Montgomeryweg 3.

*** Onderdeel 3: Te beperkte parkeervoorzieningen**

Ik dien een zienswijze in tegen:

- toepassing van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening) i.p.v. de Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening).
- Het niet opnemen van toekomstige ontwikkelingen bij de bepalingen van de verkeersvoorzieningen.
- Onduidelijkheid over het ontwerp van de ontsluitingsweg die moet voldoen aan de regels opgenomen in de beleidsnota parkeernormen.
- de in de toelichting opgenomen berekening voor de benodigde parkeervoorzieningen, in relatie tot de parkeerontwikkeling op de Montgomeryweg.

Motivatie

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg" is in paragraaf 3.2 een berekening gedaan voor het aantal benodigde parkeervoorzieningen op basis van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening). Op van 23 juni 2021 is het ontwerpbestemmingsplan 'parapluplan omissies en Nota parkeernormen, 4e herziening' ter inzage gegaan. Deze nota zal in werking zijn getreden voordat het voorliggende bestemmingsplan Montgomeryweg 3 definitief zal worden. Het is dan ook logisch dat de gemeente dit ontwerp bestemmingsplan zal toetsen en laten opstellen uitgaande van de nieuwe 4e herziening van de Nota parkeernormen auto en fiets.
De parkeerbehoefte in de gewenste situatie moet op basis van de 17 nieuwe woningen vastgesteld op (4e herziening):

- 9 keer 0,9 voertuig (appartement 45 m2)
- 3 keer 0,9 voertuig (appartement 47,5 m2)
- 5 keer 1,2 voertuig (appartement 56,5 m,2)

Totaal komt de parkeerbehoefte in de gewenste situatie op 16 parkeerplaatsen (i.p.v. 15 parkeerplaatsen in de toelichting ontwerp bestemmingsplan).

OF

- 9 keer 0,8 voertuig (appartement 45 m2) + 2 fietsparkeerplaatsen
- 3 keer 0,8 voertuig (appartement 47,5 m2) + 2 fietsparkeerplaatsen
- 5 keer 1,1 voertuig (appartement 56,5 m,2) + 3 fietsparkeerplaatsen

Totaal komt de parkeerbehoefte in de gewenste situatie op 16 parkeerplaatsen + 39 fietsparkeerplaatsen.

De gemeente stelt zelf dat bij vaststelling van plannen deze moeten voldoen aan de op dat moment geldende regels. Ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan zullende regels uit de 4e herziening vigerend zijn en kan het huidige ontwerp bestemmingsplan dus niet worden vastgesteld.

De toepassing van de nieuwe herziening leidt tot andere uitkomsten en een grotere behoefte aan parkeervoorziening. Ik verzoek de gemeente dit te laten aanpassen in de toelichting van het bestemmingsplan en de gevolgen mee te nemen in het gewenste ontwerp op het perceel Montgomeryweg 3.

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen:

> parkeerplaatsen te worden aangelegd. In de gemeente Soest geldt dat per drie appartementen één parkeerplaats in het openbaar gebied mag worden opgevangen. Dit maakt voor de 17 appartementen dat er in totaal zes openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen worden gerealiseerd. Dit betekent dat op eigen terrein de realisatie van 9 parkeerplaatsen voldoende is.
>
> In dit geval worden er op eigen terrein 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige drie parkeerplaatsen mogen worden opgevangen in het openbare gebied. Dit is in de huidige situatie al het geval, gezien de huidige functie reeds de behoefte aan 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opvangt. Dit zorgt voor een totaal van 18 parkeerplaatsen (waarvan 6 openbaar). Per saldo is er dus ten aanzien van autoparkeren sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Deze tekst is niet correct en opportunistisch. In de nota parkeernormen is in art 4.1.3 de regel opgenomen dat per 3 appartementen een openbare parkeerplaats moet worden aangelegd. Hier staat dus mijns inziens dat de initiatiefnemer parkeerplaatsen moet toevoegen aan het openbaar gebied die ook publiekelijk te gebruiken zijn, zonder beperkende bordjes. Dit zeker gezien de tekst in artikel 4.3.3.

> 4.3.3 Ligging op gemeentegrond
> Het uitgangspunt van het verkeersbeleid is dat elke ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte voorziet. In deze parkeernota bieden we daarom geen mogelijkheid om de parkeerdruk af te wentelen op bestaande parkeerplaatsen op gemeentegrond.

Ik verzoek de gemeente het ontwerpbestemmingsplan en toelichting aan te laten passen op deze uitgangspunten en de parkeerdruk vanuit perceel Montgomery 3 niet af te laten wentelen op de beperkte beschikbare parkeerplaatsen langs de Montgomeryweg. Hierbij rekening houdende met de overige in deze zienswijze genoemde aspecten en de hieronder genoemde situatie en toekomstige ontwikkelingen

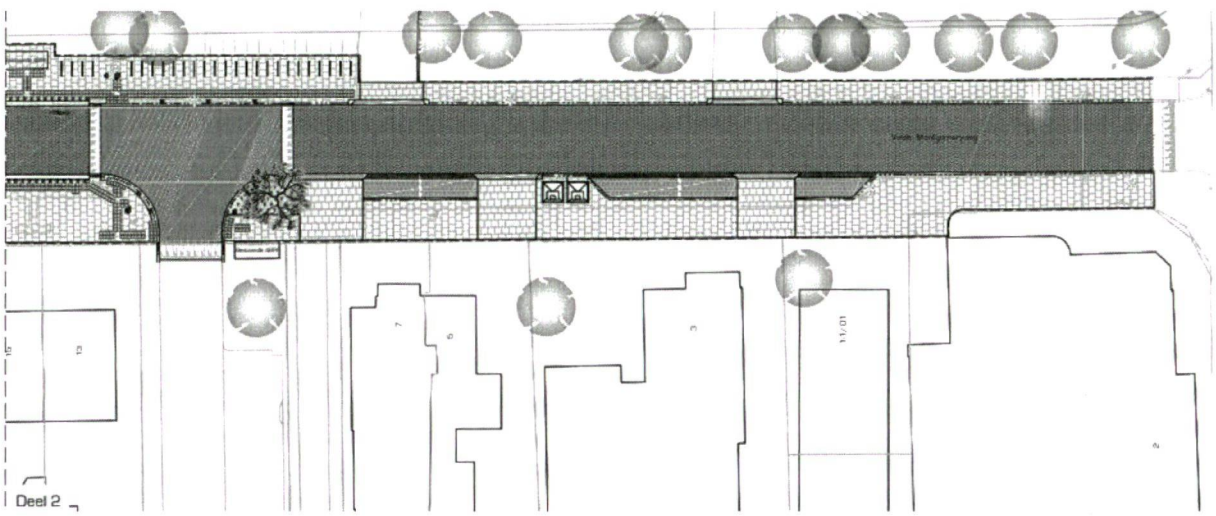
Situatie en toekomstige ontwikkelingen
Zoals bekend is de parkeergelegenheid langs de Montgomeryweg beperkt. Momenteel is er aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg ter hoogte van de woningen aan nummers 1, 3, 5 en 7 ruimte voor maximaal 5 voertuigen. Daarnaast is een herinrichting voorzien zoals vastgelegd in het beleidsplan 'Herinrichting hoofdwegen Soesterberg' waarbij de installatie van vuilcontainers is voorzien als gevolg waarvan de openbare parkeervoorziening verder wordt beperkt (zie figuur 3). De aanname dat er in de huidige situatie reeds 6 parkeerplaatsen ten behoeve van het perceel Veldm. Montgomeryweg 3 in de openbare ruimte worden opgevangen, is mijns inziens slechts een theoretische benadering en nadrukkelijk niet gebaseerd op de feitelijke situatie.

In de herinrichtingsplannen voor de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt nog uitgegaan van perceel Montgomeryweg 3 als vrijstaande woning met eigen parkeergelegenheid op de oprit. Met het huidige ontwerp volgens het ontwerpbestemmingsplan zal ook het herinrichtingsplan moeten wijzigen. Het herinrichtingsplan is derhalve niet het uitgangspunt voor het toekomstige ontwerp in het ontwerp bestemmingsplan, maar het ontwerp bestemmingsplan wordt het uitgangspunt voor het herinrichtingsplan Montgomeryweg!

Als de uitrit vergelijkbaar wordt met de uitrit bij de nummers 9-11 (een ontsluitingsweg voor slechts 10 woningen) is al duidelijk dat 1-2 parkeerplaatsen zullen vervallen, waardoor in het gedeelte van de Veldmaarschalk Montgomeryweg 1-7 nog 3 a 4 openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven.

Mogelijk ten overvloede wil ik hier vermelden dat de uitrit bij Veldmaarschalk Montgomerweg 9-11, welke de ontsluiting vormt van slechte 10 woningen, al regelmatig leidt tot onduidelijke situaties en (bijna) verkeersongevallen.

De bouw van een appartementencomplex met 17 woningen is geen gebruikelijke omzetting uitgaande van een enkele vrijstaande woning en zal leiden tot extra druk op de parkeervoorzieningen aan de Montgomeryweg. Dit hoort een aspect te zijn dat bij een grote ingreep zoals hier voorzien dient te worden meegenomen.



Figuur 3: ontwerp / presentatietekening Montgomeryweg Zuid (Bron: www.denkmeeover/infrasoesterberg)

<u>Breedte van de uitrit</u>

De breedte van de toegangsweg is in het ontwerp opgenomen met een breedte van 3.00 m, met hiernaast een fiets/wandelstrook van ca 1 m. In de beleidsnota Parkeernormen is opgenomen:

- Als een inrit met meer dan 10 parkeerplaatsen uit komt op een weg met een maximumsnelheid van 50 km/h of 80 km/h moet de inrit altijd 4,80 meter breed zijn, zoals hierboven genoemd en onderbouwd in deel 2 van deze zienswijze.

<u>Niet voldoen aan eigen nieuwe voorwaarden in ontwerp bestemmingsplan</u>

Met de huidige voorstellen in het ontwerp van het gebouw wordt niet voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan art 13.1 en 13.3:

> **13.1 Parkeren**
> Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:
>
> a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;

Ten overvloede wil ik nog melden art 13.1:

> 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (Ie herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, dan wel de op dat moment geldende parkeernota.

Oftewel de Nota Parkeernorm auto en fietsen 4e herziening.

> **13.3 Afwegingskader**
> Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
> a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
> b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
> c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
> d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Conclusie:

> Bij de berekening van de parkeerbehoefte moet de 4e herziening van de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets worden toegepast.
> In het ontwerpbestemmingsplan moet het nieuwe ontwerp van de uitweg worden opgenomen incl. de gevolgen hiervan voor omliggende parkeerplaatsen.
> Parkeerplaatsen die verloren gaan moeten op eigen terrein worden gecompenseerd.
> Er moeten 6 publieke/openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen.

Ik verzoek de gemeente van deze bevoegdheid gebruik te maken en het plan onder de huidige omstandigheden niet goed te keuren.

*** Onderdeel 4: Planschacie**

In dit stadium mogelijk nog niet relevant maar met deze zienswijze wil ik melden dat wij zo veel beperkingen in het woongenot en ontwikkeimogelijkheden zie dat deze zullen leiden tot een planschade verzoek.

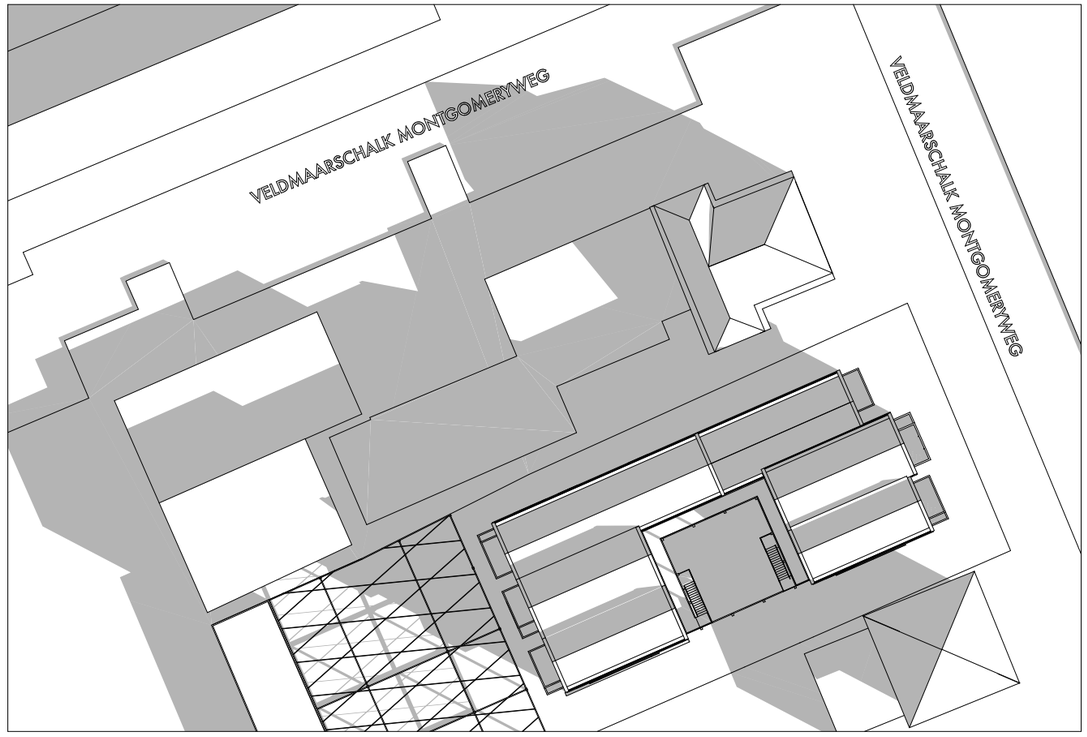
Ter illustratie, en zeker niet volledig, reeds een aantal voorbeelden van derving van ons woongenot:

Gebrek aan parkeermogelijkheid op de Veldm. Montgomeryweg
Inkijk in onze tuin en op ons dakterras vanuit de ramen aan de zuidzijde van de geplande nieuwe bebouwing
Minder zon in de avond, als deze verdwijnt achter de geplande nieuwe bebouwing
Wij kunnen de hemel niet meer zien als er op 5 meter van ons huis een appartementencomplex wordt gebouwd van 9 meter hoog en ca. 25 meter lang
Overlast van auto's die vlak langs ons huis en keukenraam van/naar de parkeerplaatsen achter de geplande nieuwe bebouwing rijden, over een rijbaan van 30 meter lang en slechts 3 meter breed
Een complex van 3 verdiepingen en 17 appartementen dat op een klein stukje grond wordt gebouwd waar nu één pand staat, past niet in het straatbeeld en niet bij het dorpse karakter van Soesterberg. Zoveel mensen op een zeer beperkte oppervlakte zal zeker leiden tot overlast voor ons en de nabije omgeving.
Risico van aanrijdingen en andere ongelukken als gevolg van de geplande uitrit die direct naast onze voordeur is voorzien in de plannen
Geluids- en andere overlast van 17 nieuwe, hoge appartementen, waar nu één woning staat.

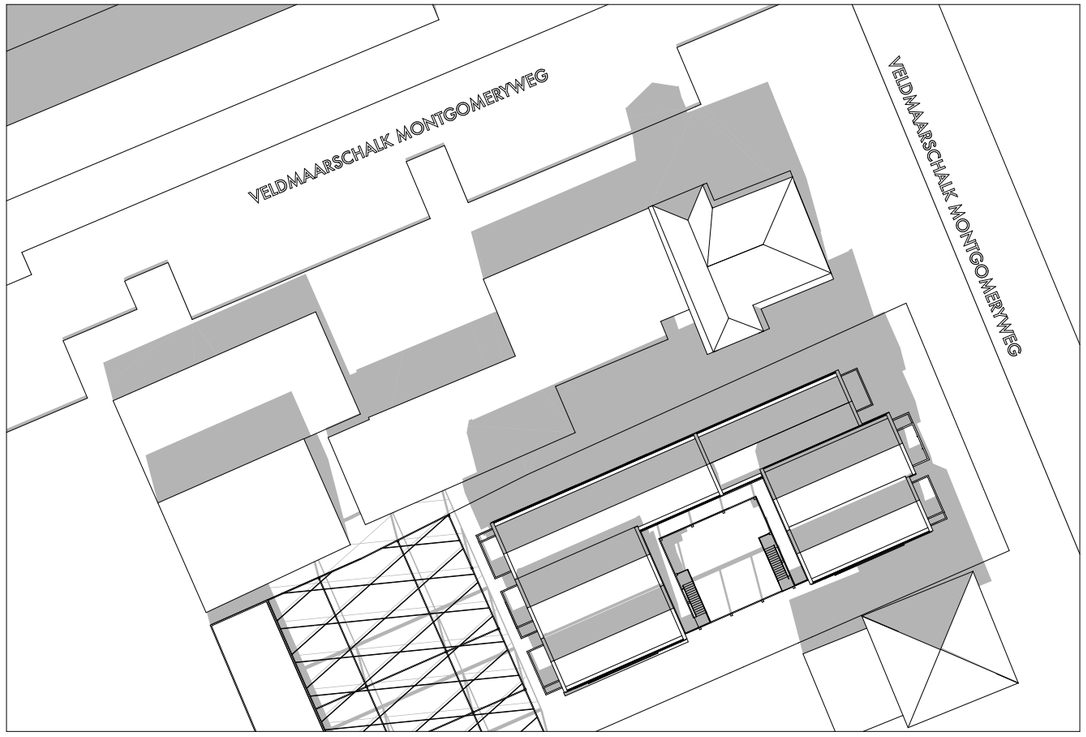
Hoogachtend,

ZONNESTUDIE VERSIE 092020

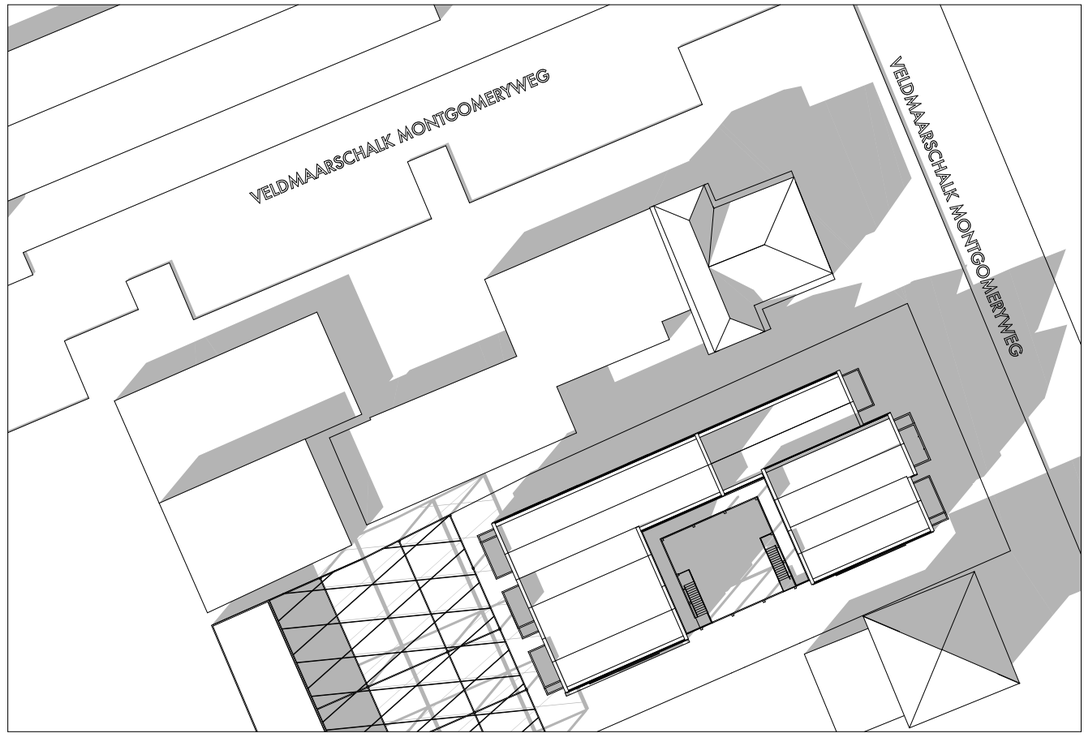
MAART | VOORJAAR



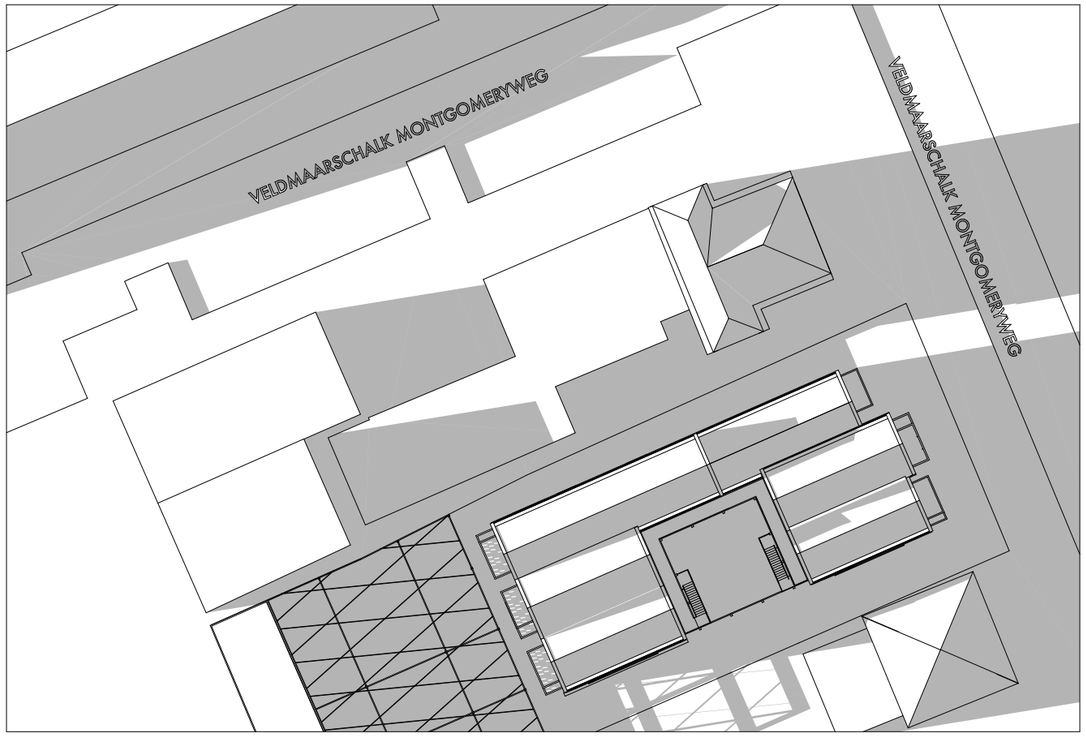
21 Maart | 09:00



21 Maart | 12:00



21 Maart | 15:00

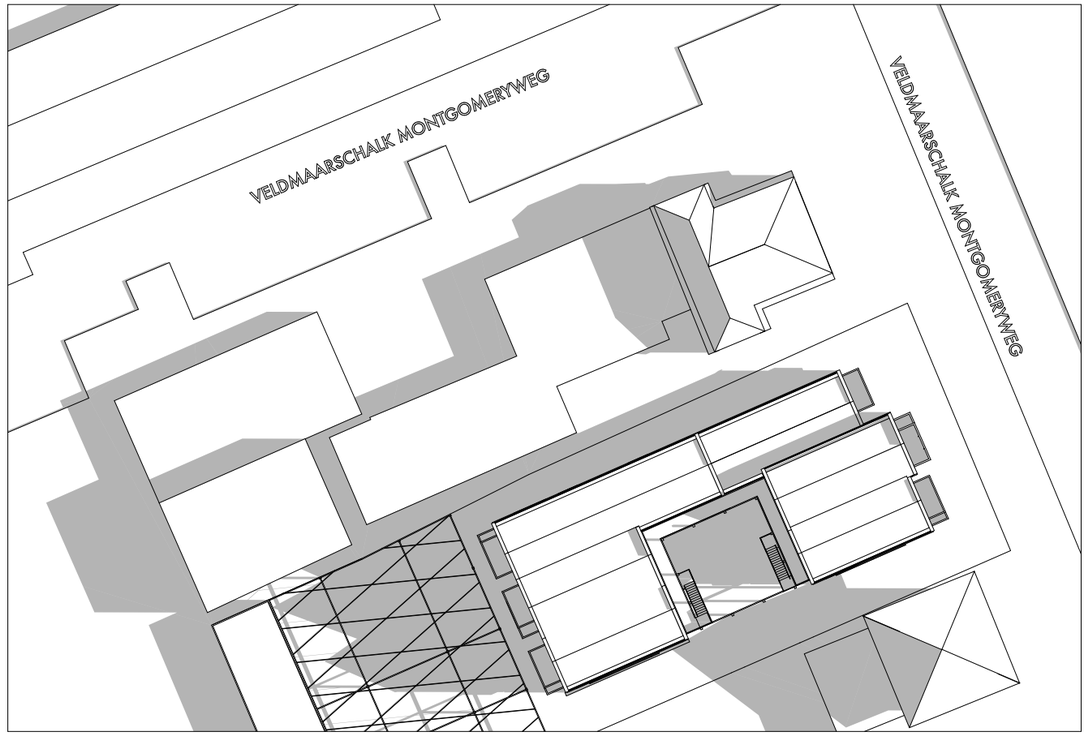


21 maart | 18:00

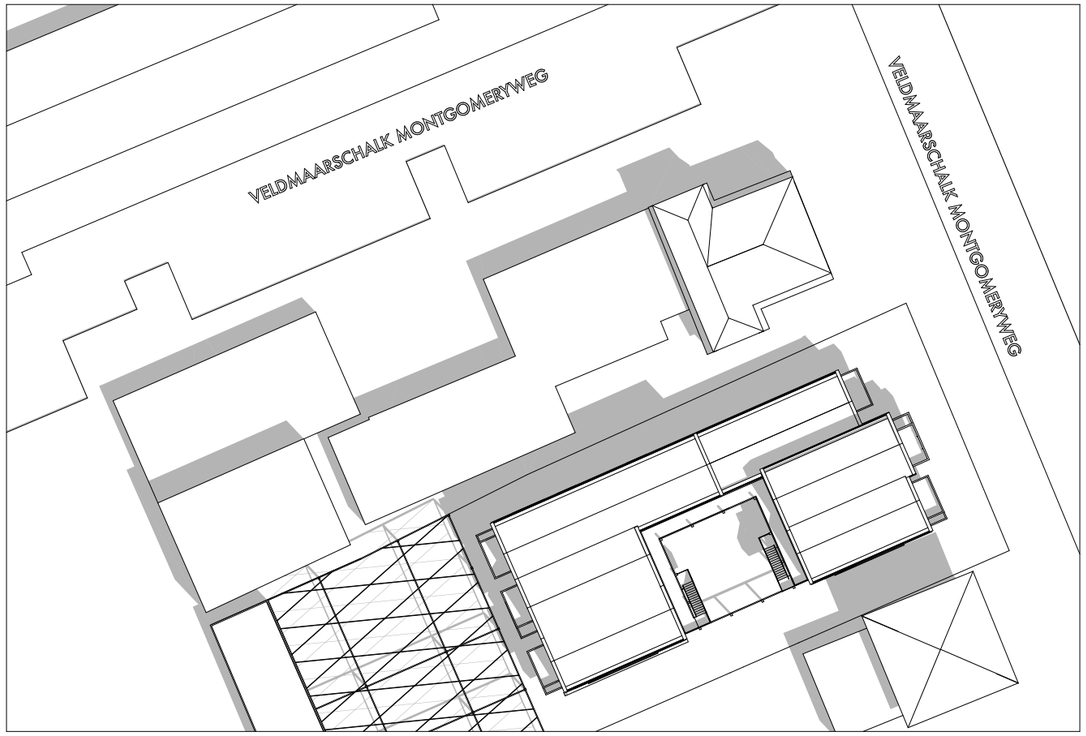
N

ZONNESTUDIE VERSIE 092020

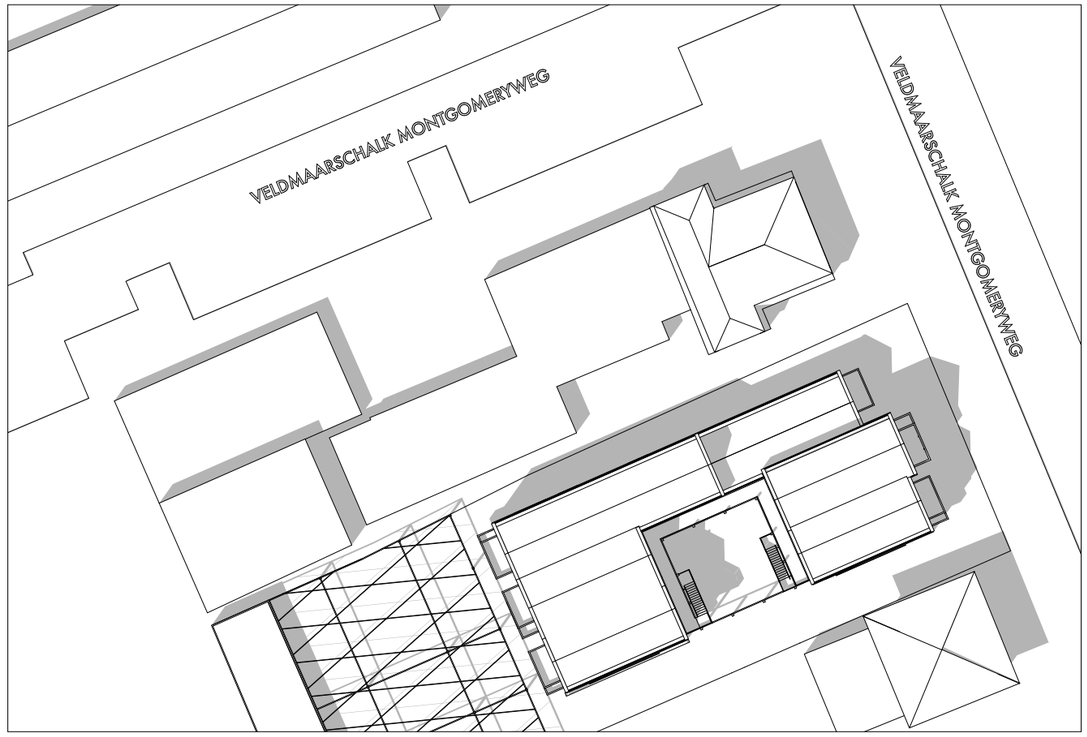
ZOMER | JUNI



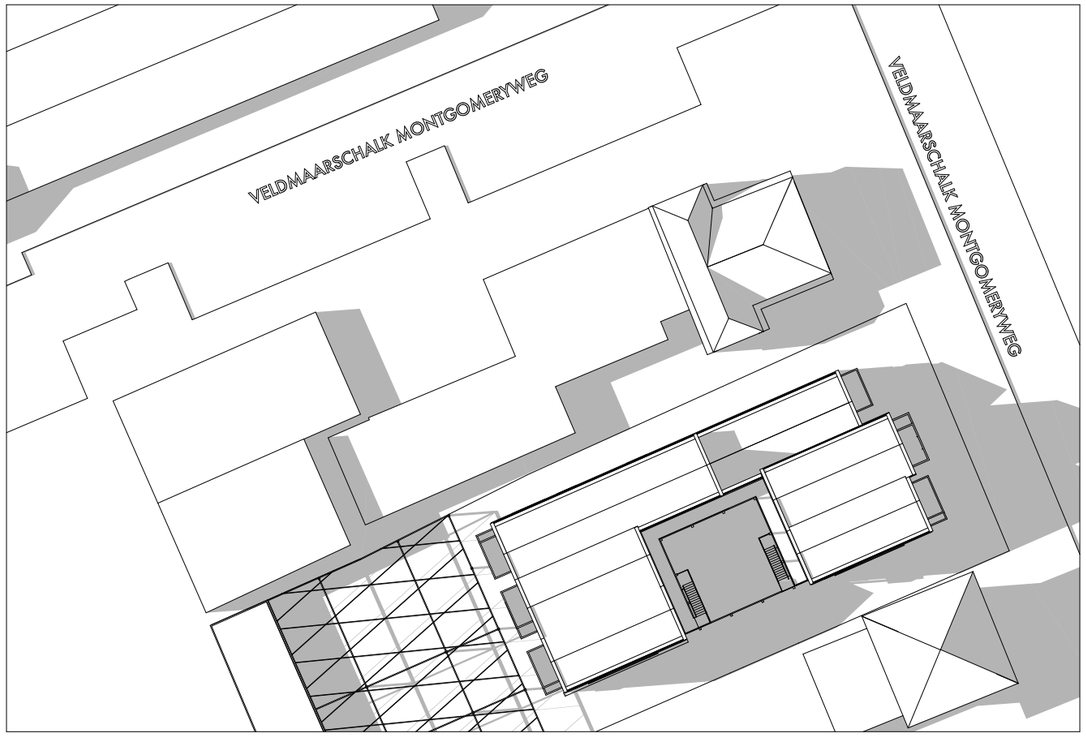
21 juni | 09:00



21 juni | 12:00



21 juni | 15:00

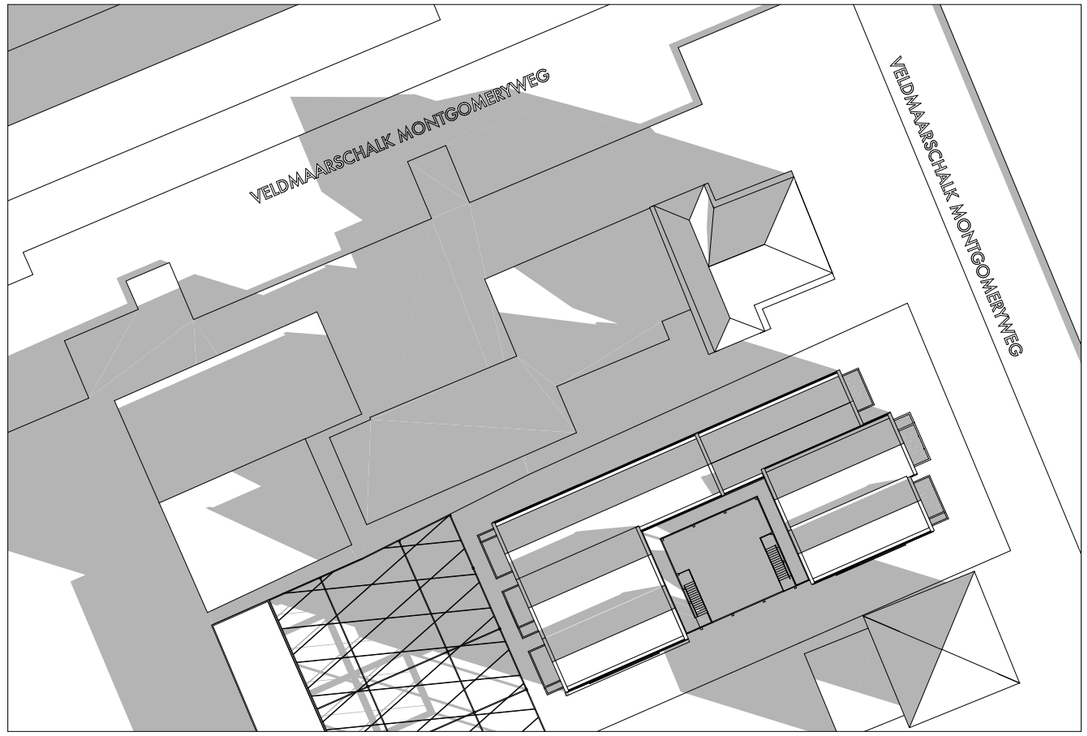


21 juni | 18:00

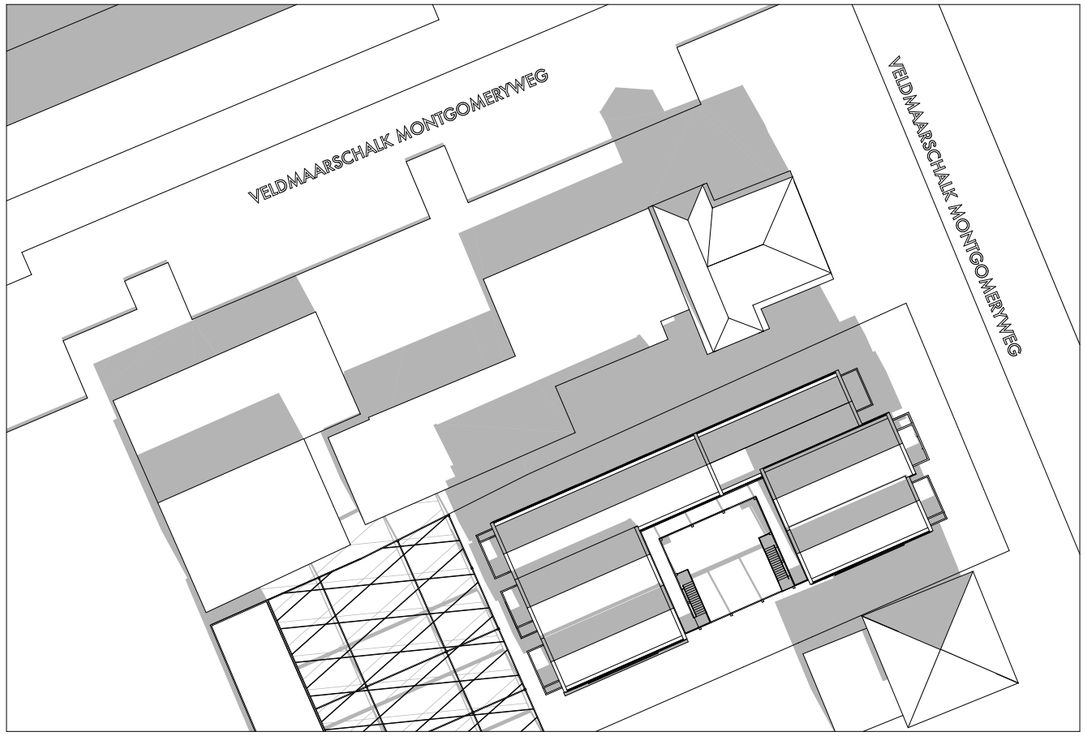
N

ZONNESTUDIE VERSIE 092020

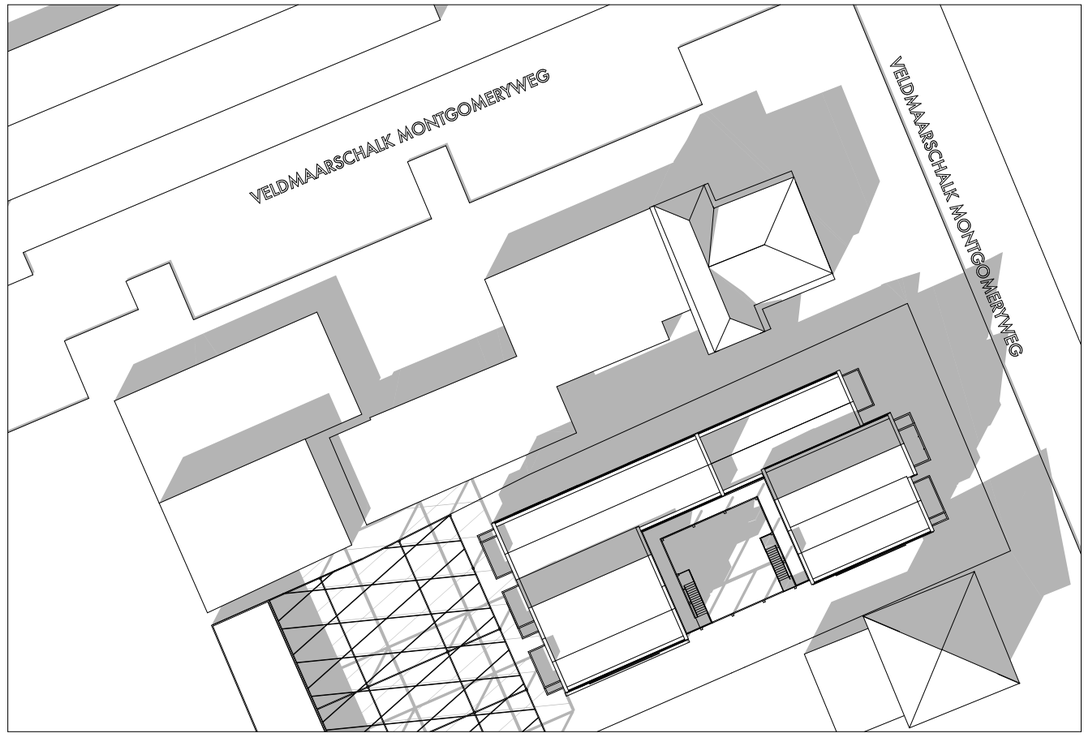
NAJAAR | SEPTEMBER



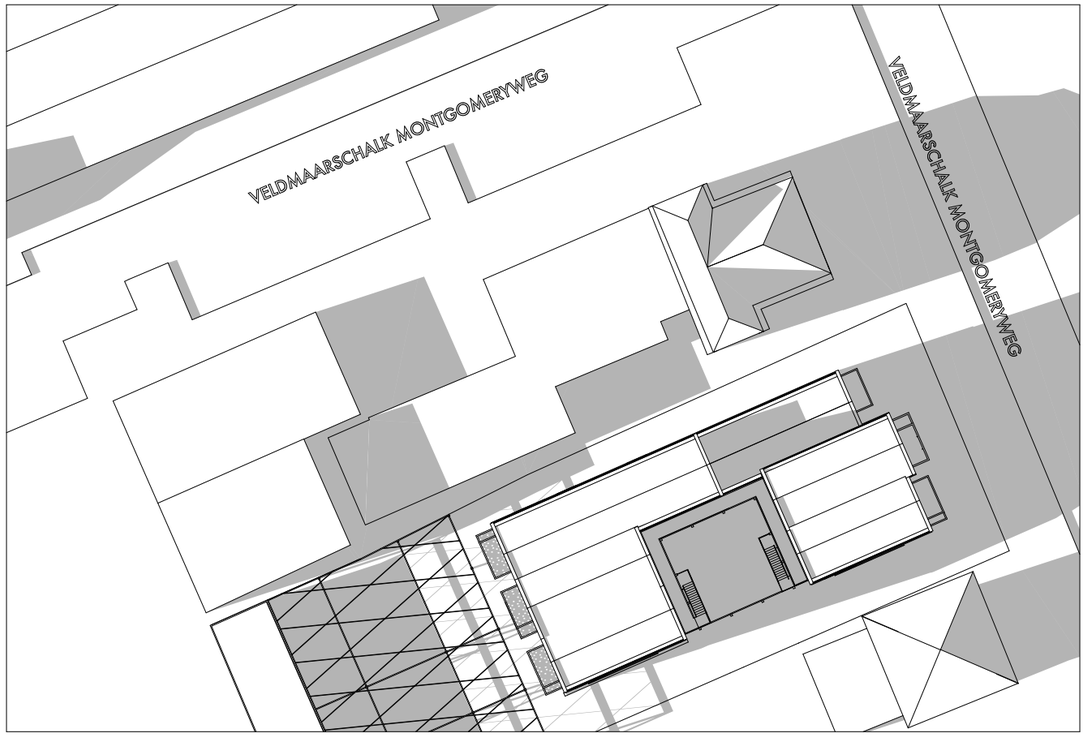
21 september | 09:00



21 september | 12:00



21 september | 15:00

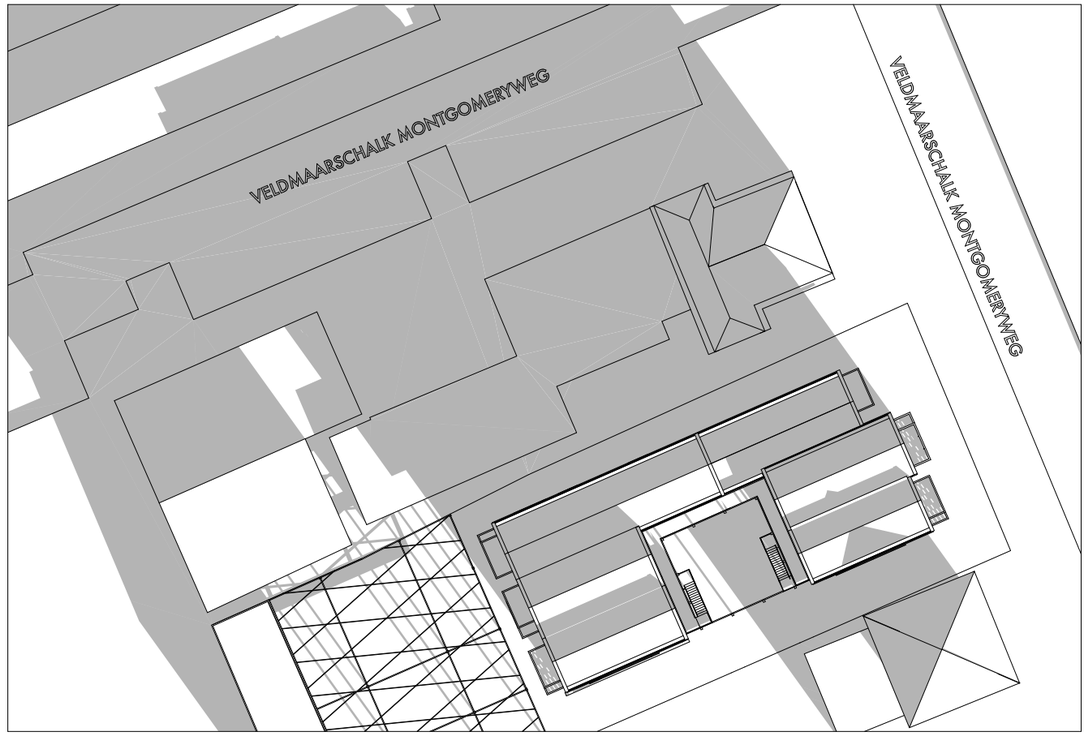


21 september | 18:00

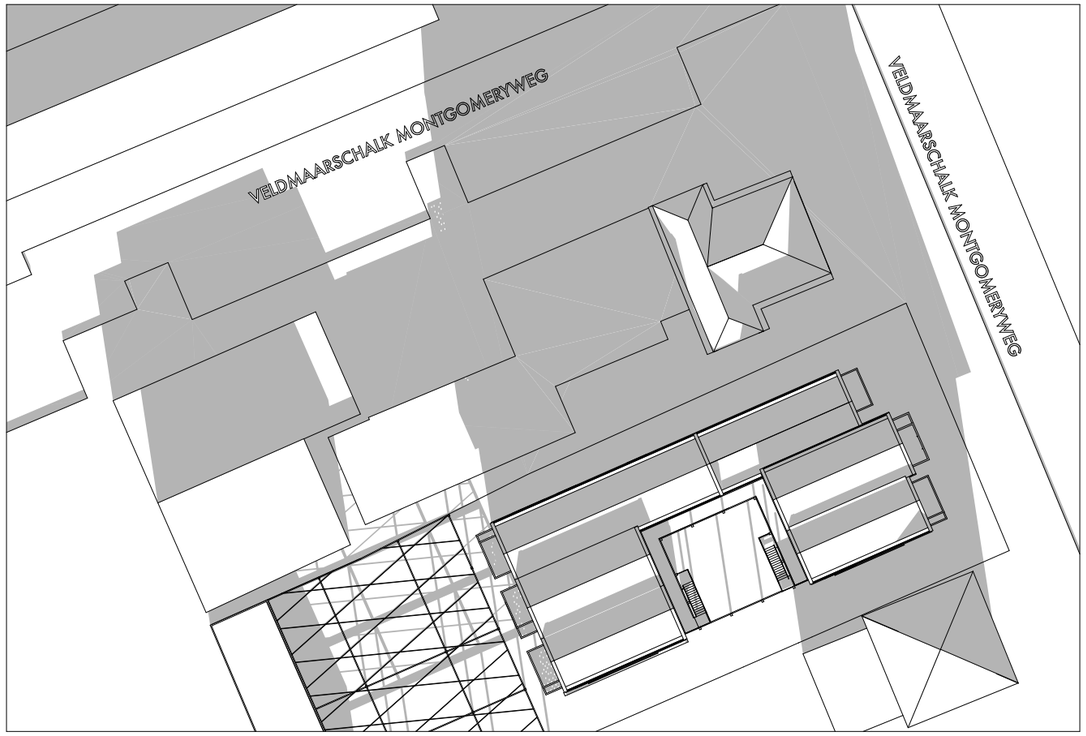
N

ZONNESTUDIE VERSIE 092020

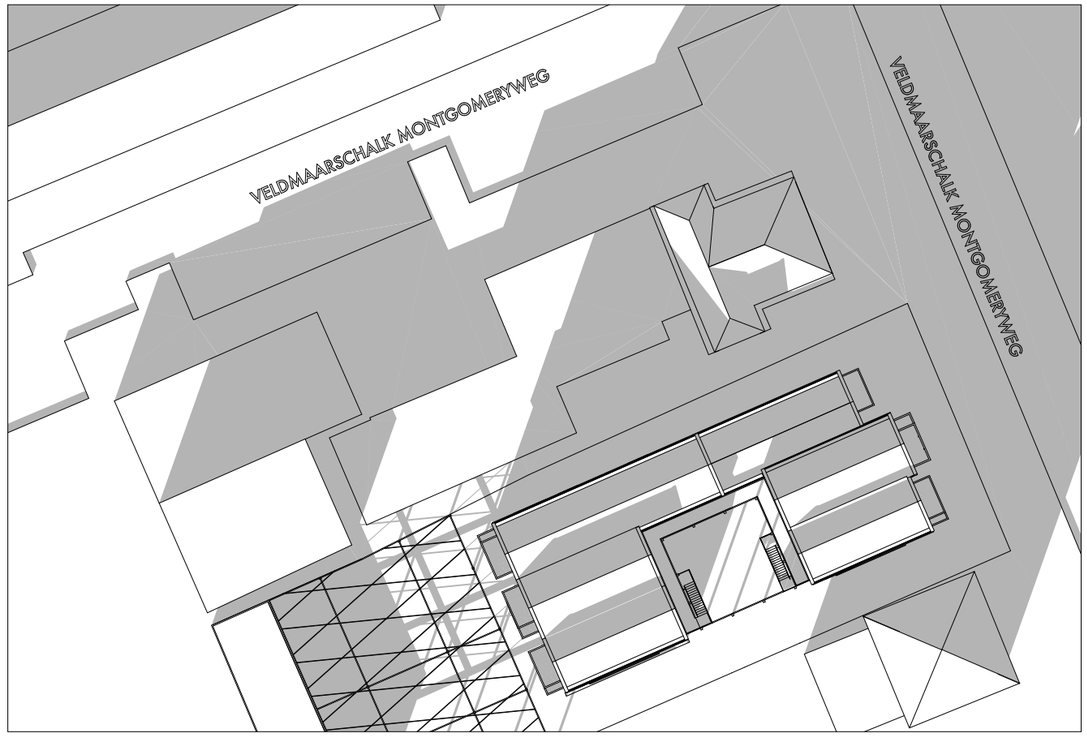
WINTER | DECEMBER



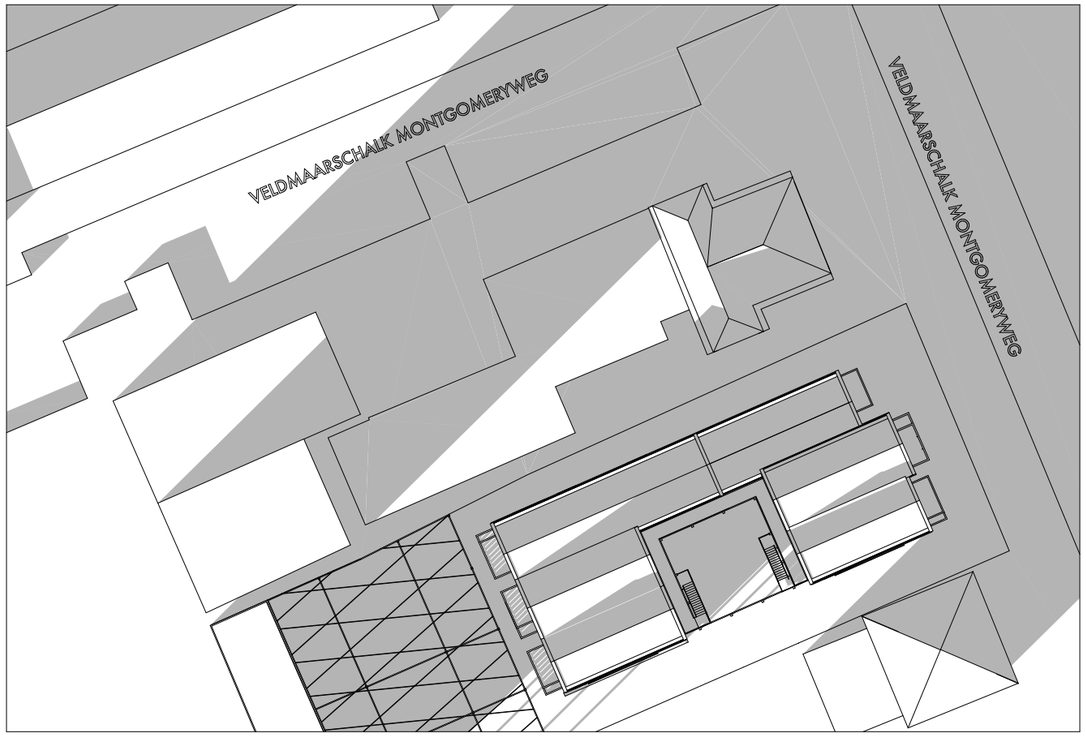
21 december | 10:00



21 december | 12:00



21 december | 14:00

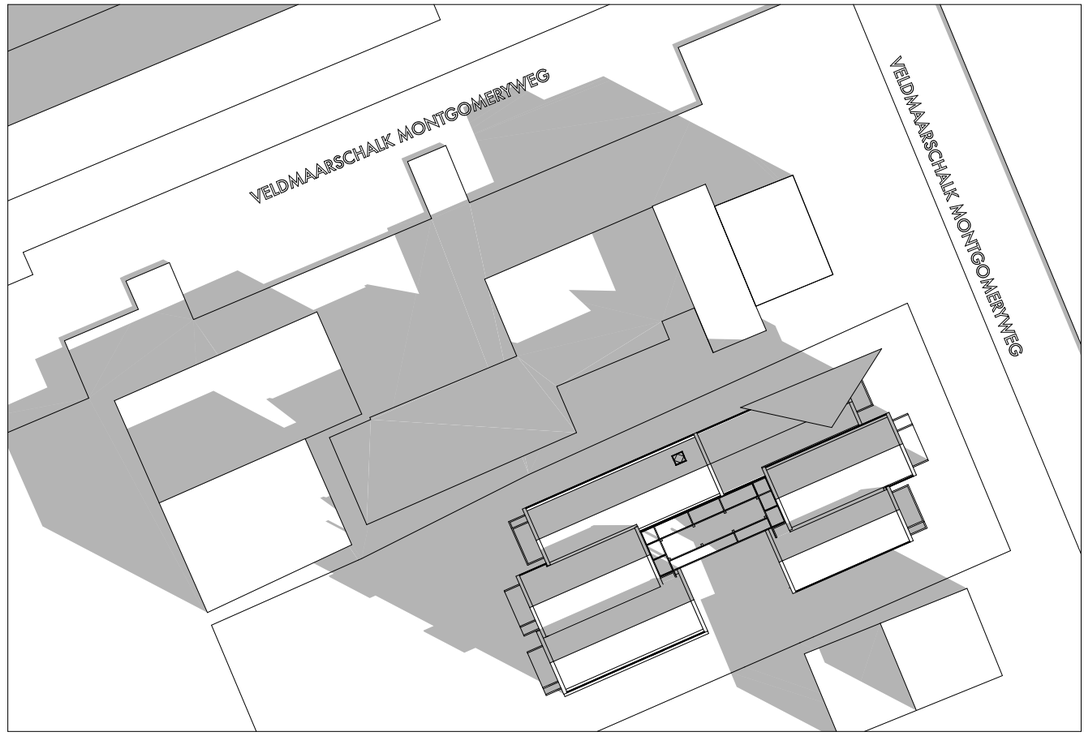


21 december | 16:00

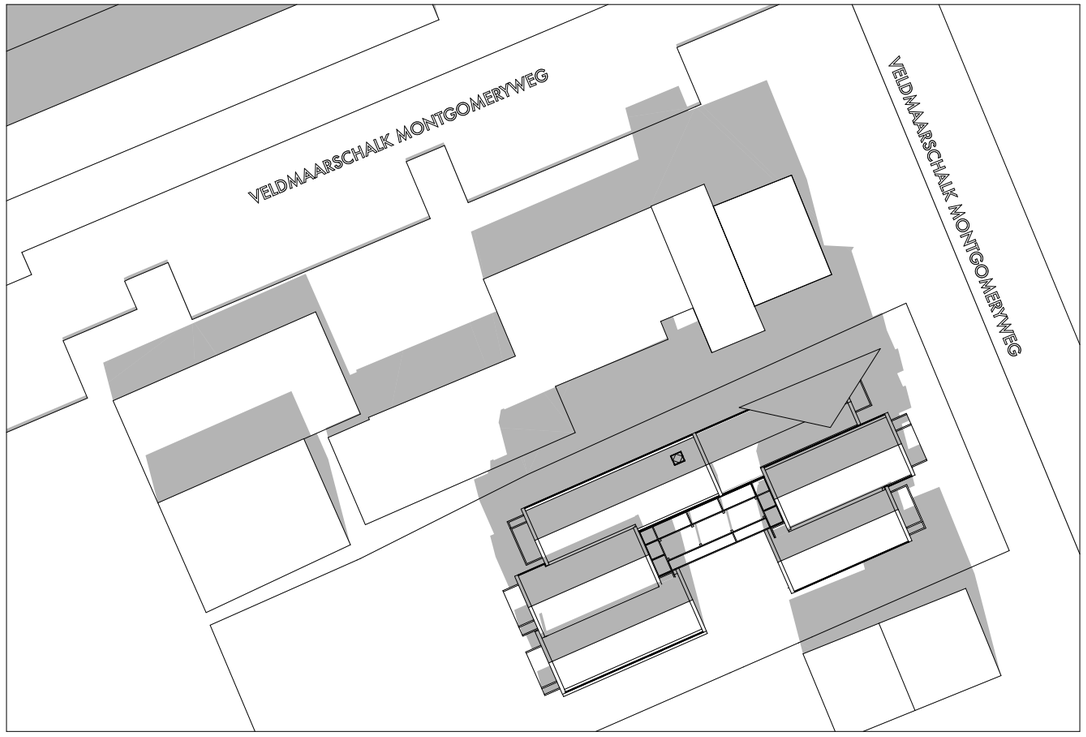
N

ZONNESTUDIE NIEUW

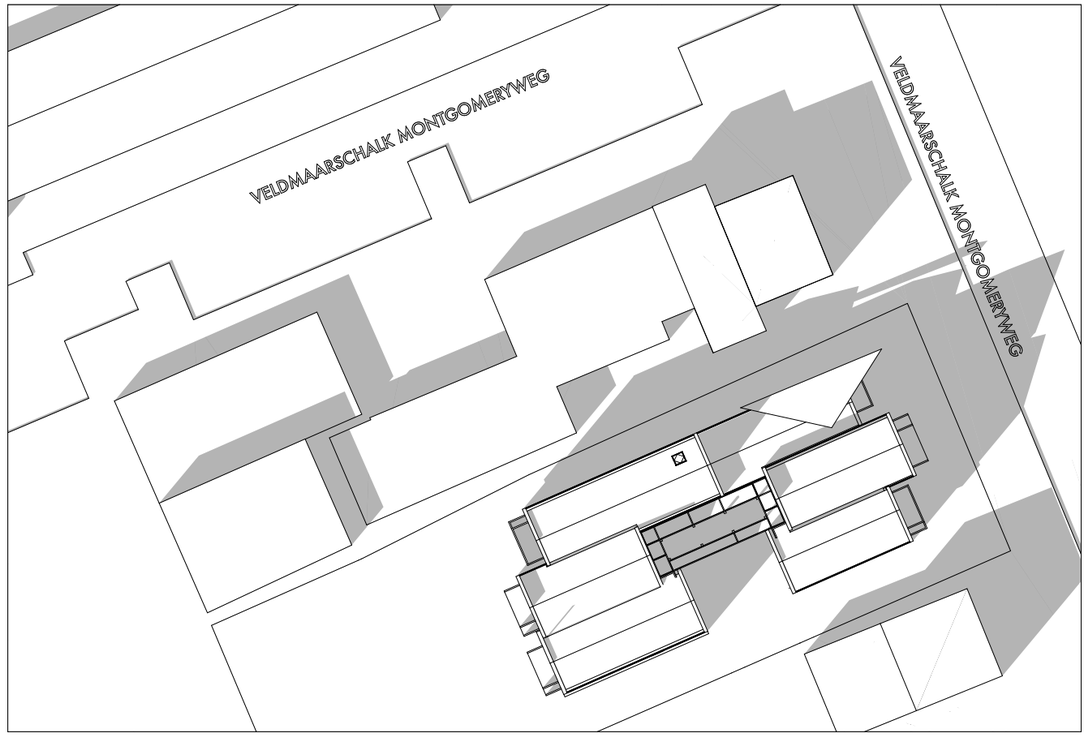
MAART | VOORJAAR



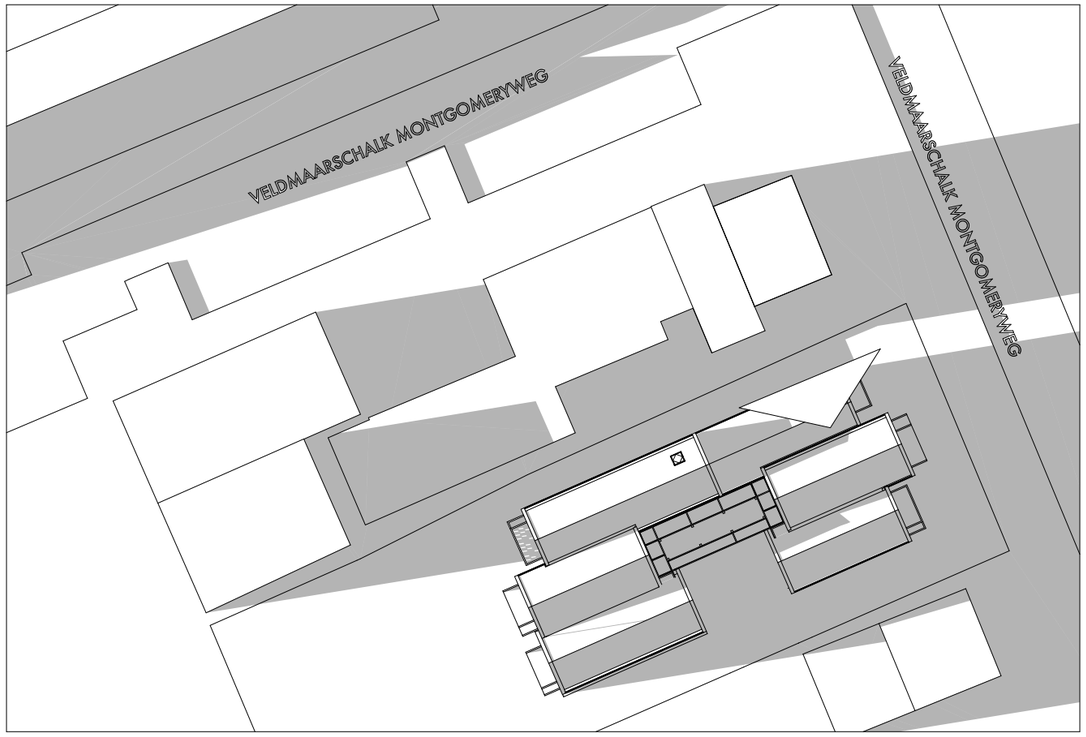
21 Maart | 09:00



21 Maart | 12:00



21 Maart | 15:00

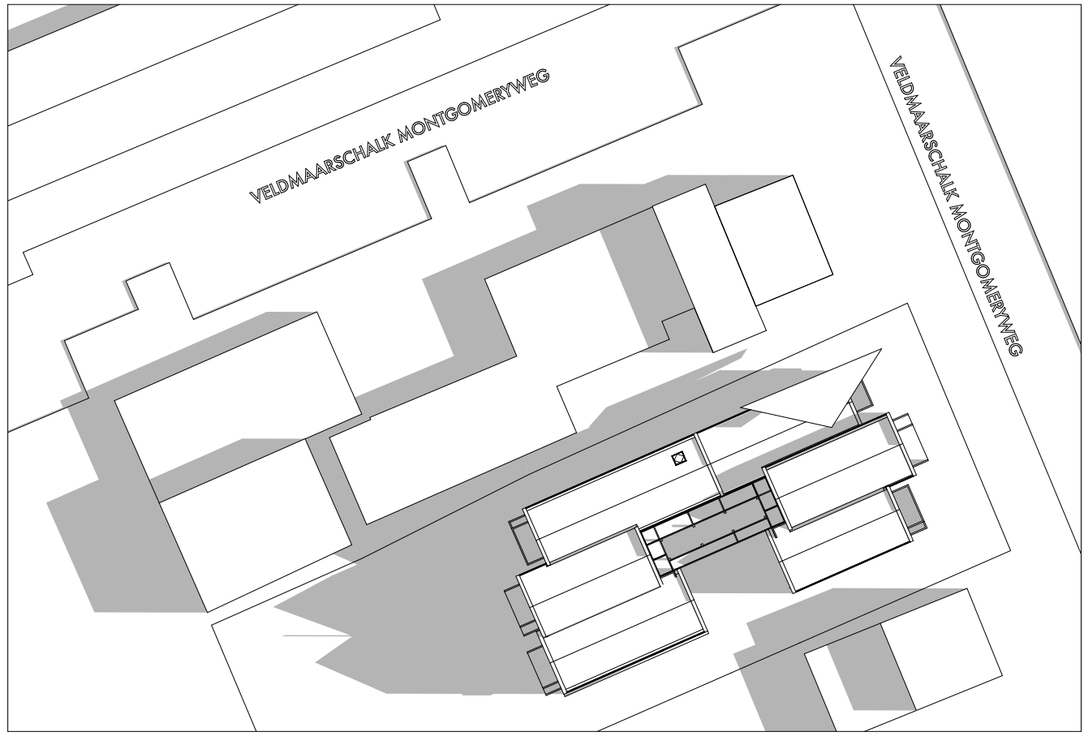


21 maart | 18:00

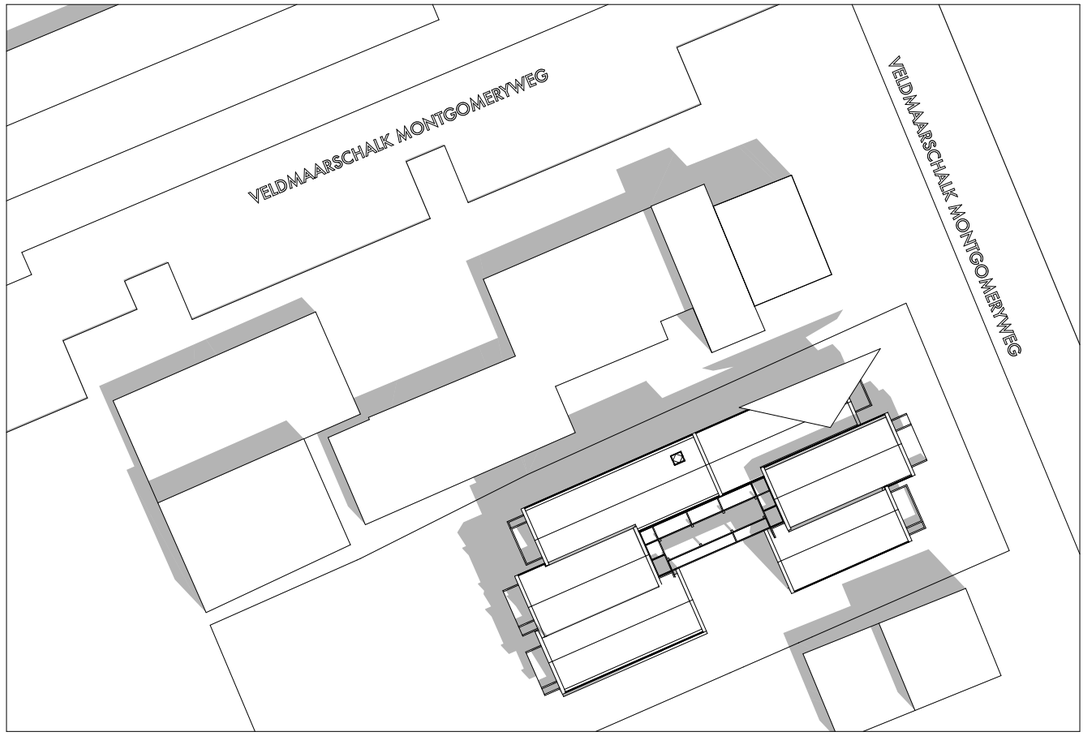
N

ZONNESTUDIE NIEUW

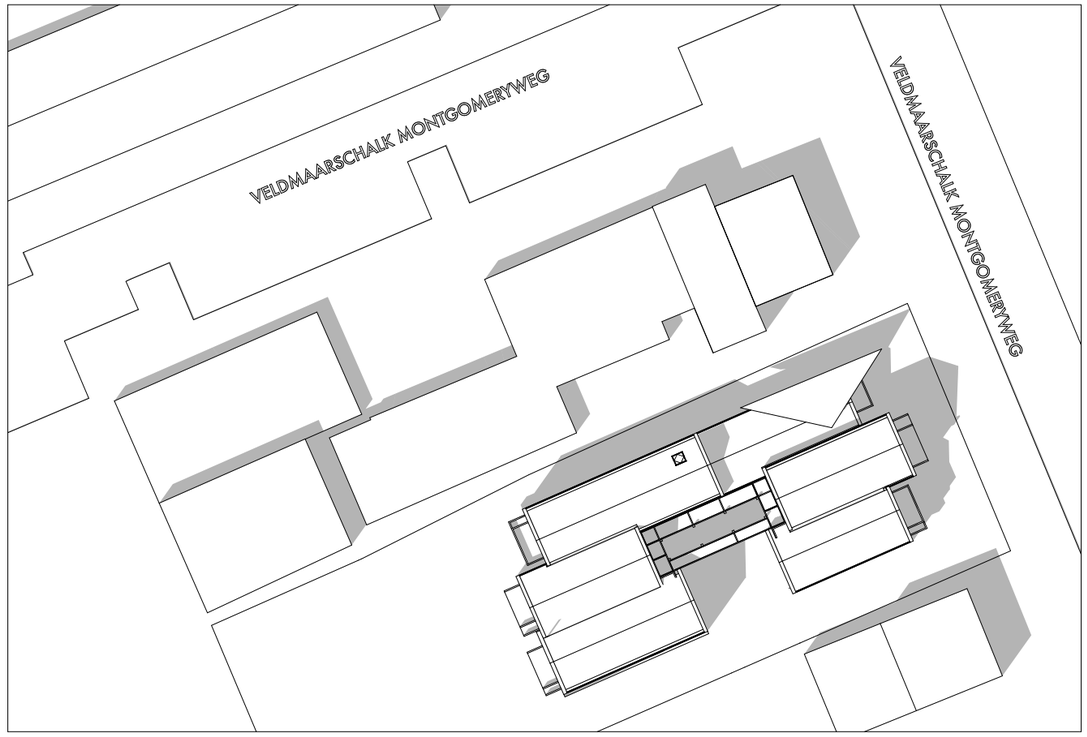
ZOMER | JUNI



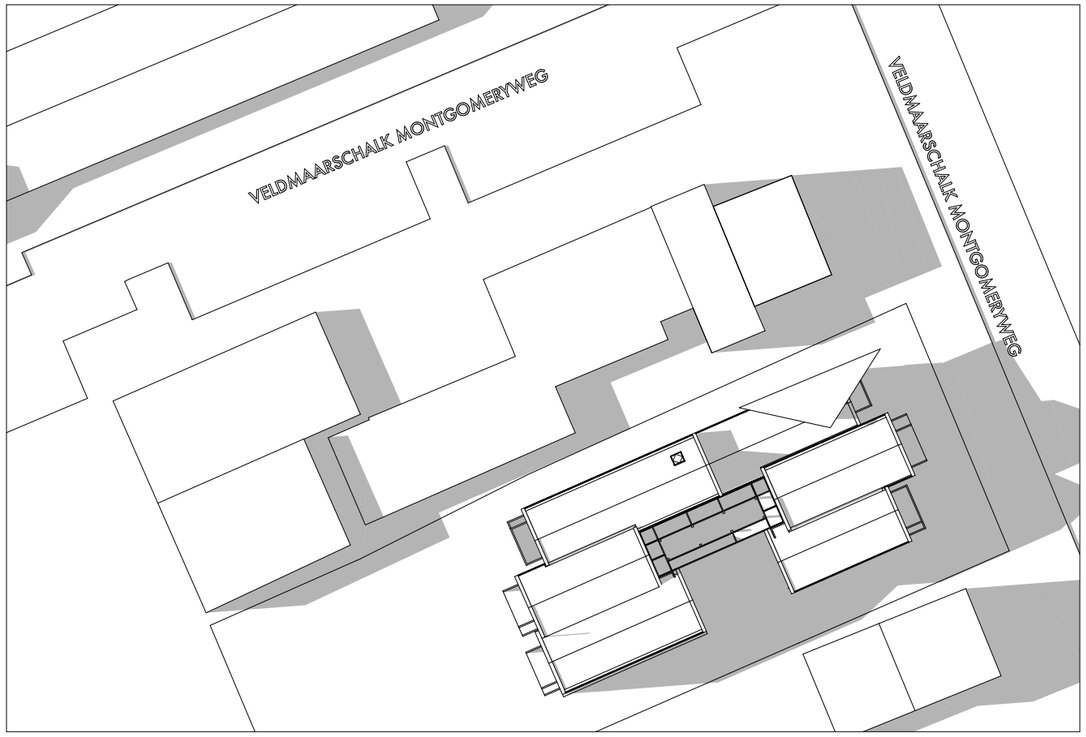
21 juni | 09:00



21 juni | 12:00



21 juni | 15:00

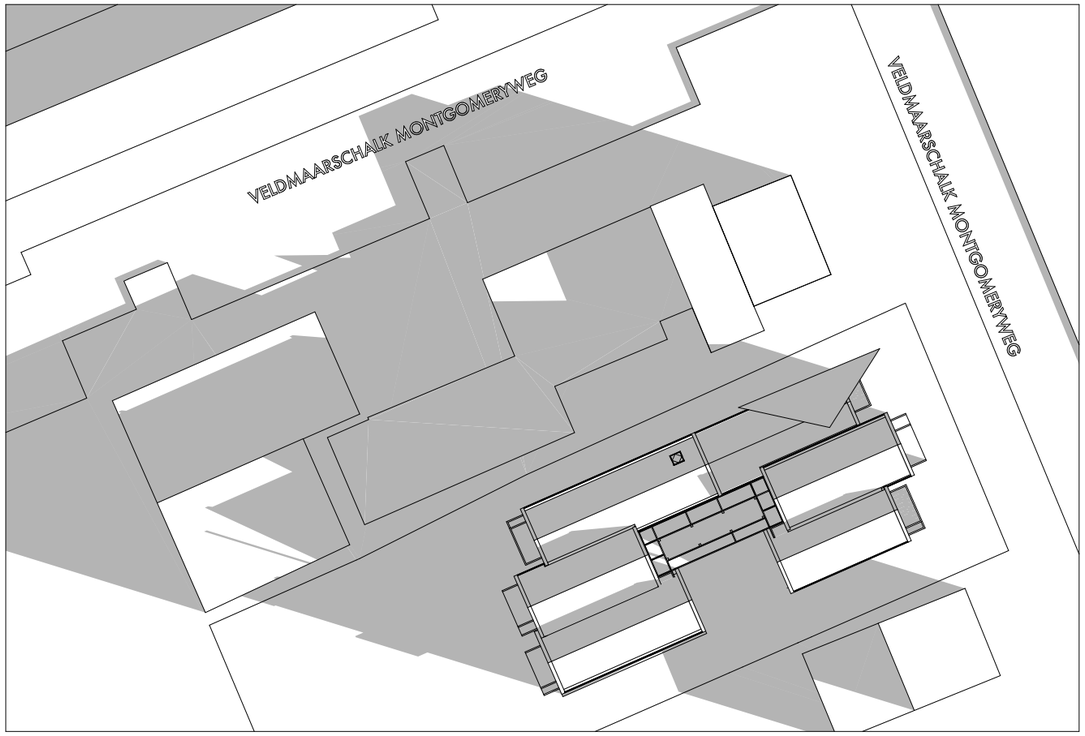


21 juni | 18:00

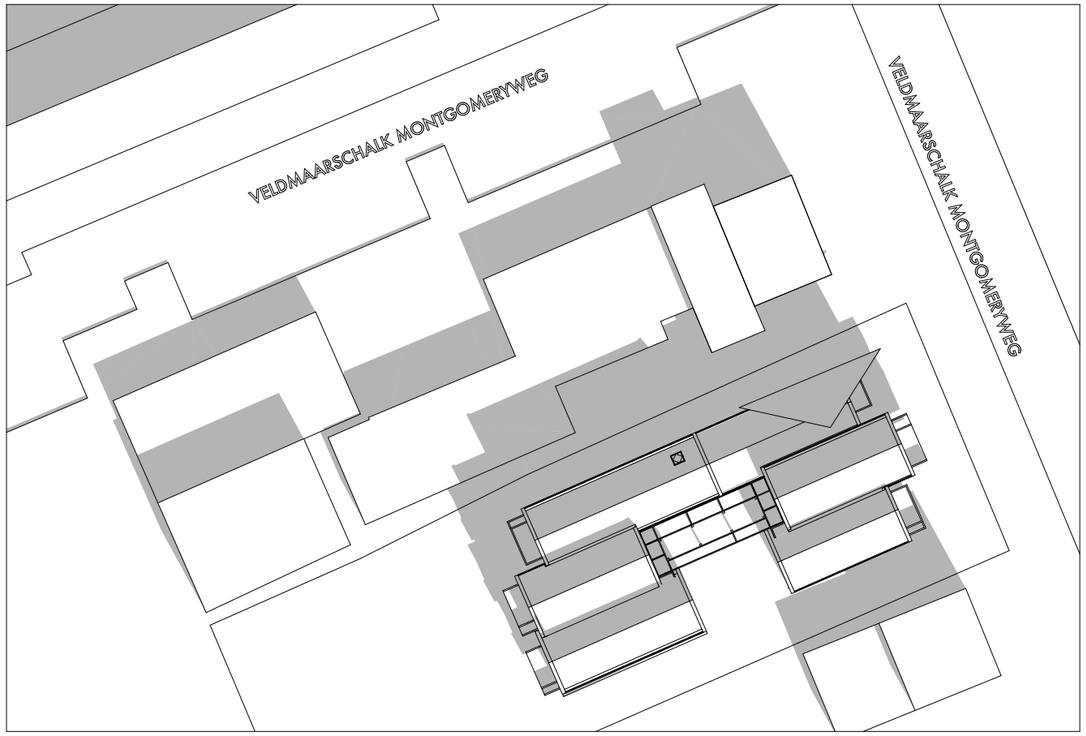
N

ZONNESTUDIE NIEUW

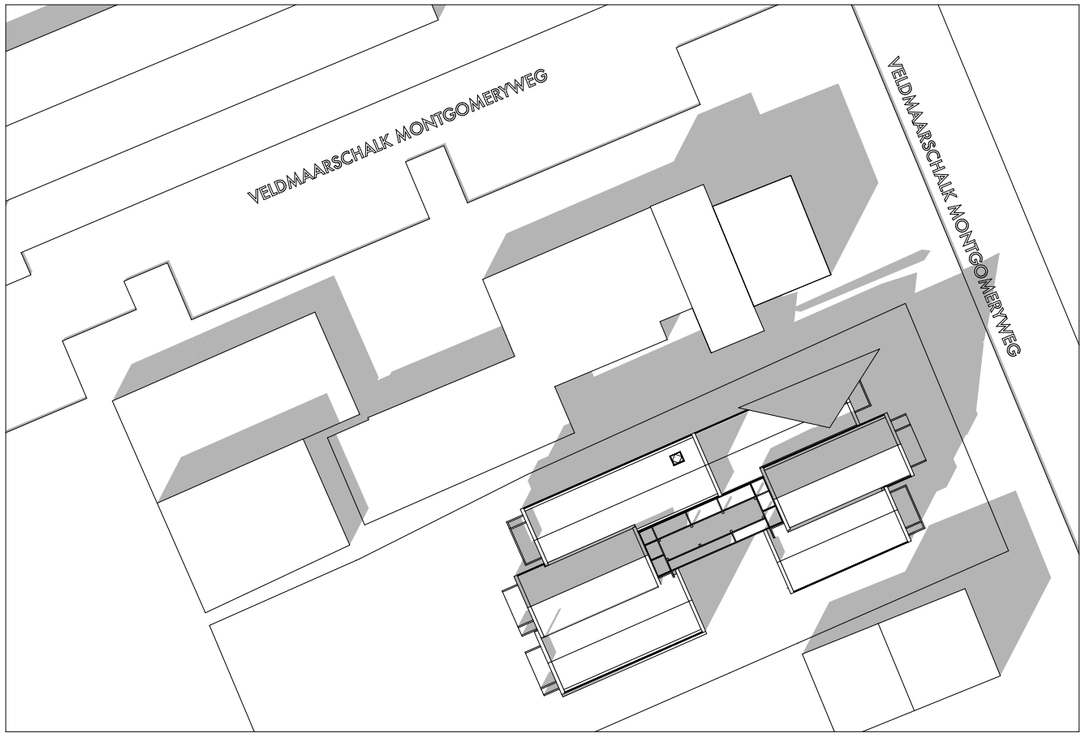
NAJAAR | SEPTEMBER



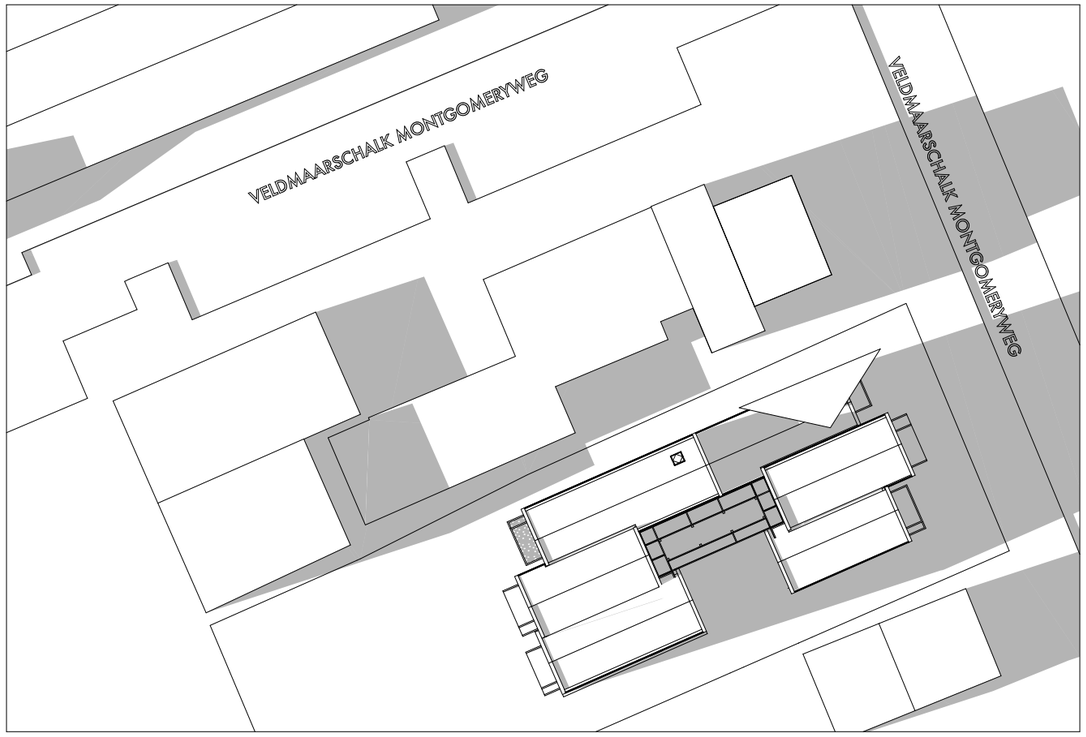
21 september | 09:00



21 september | 12:00



21 september | 15:00



21 september | 18:00

N

ZONNESTUDIE NIEUW

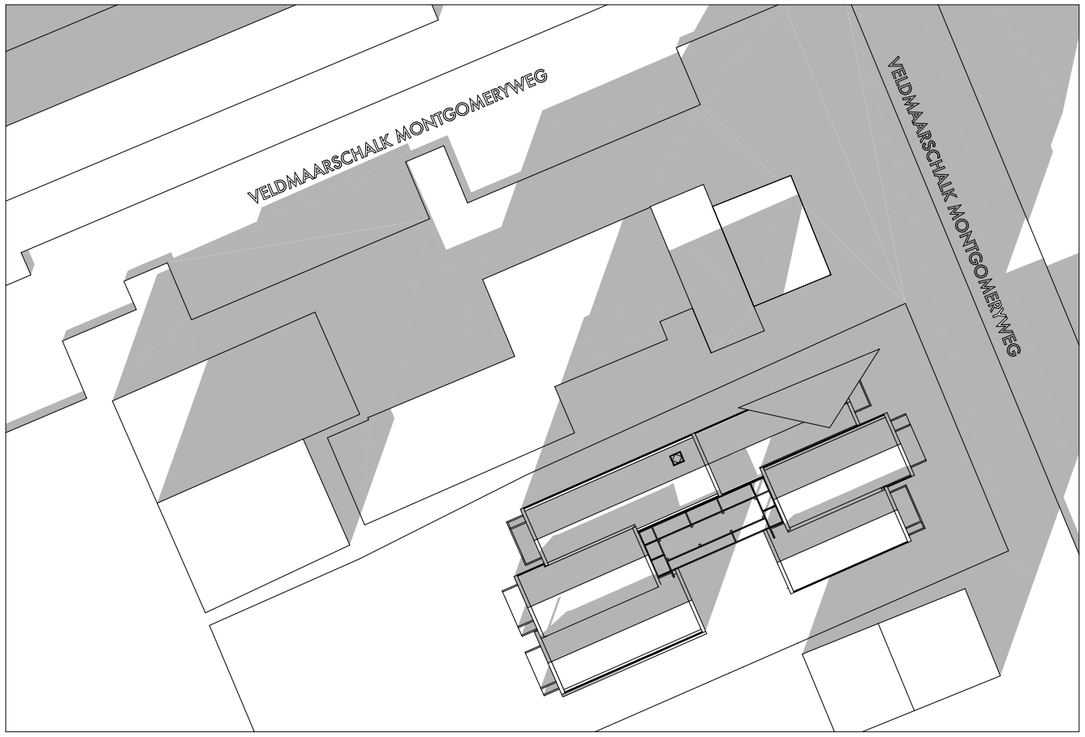
WINTER | DECEMBER



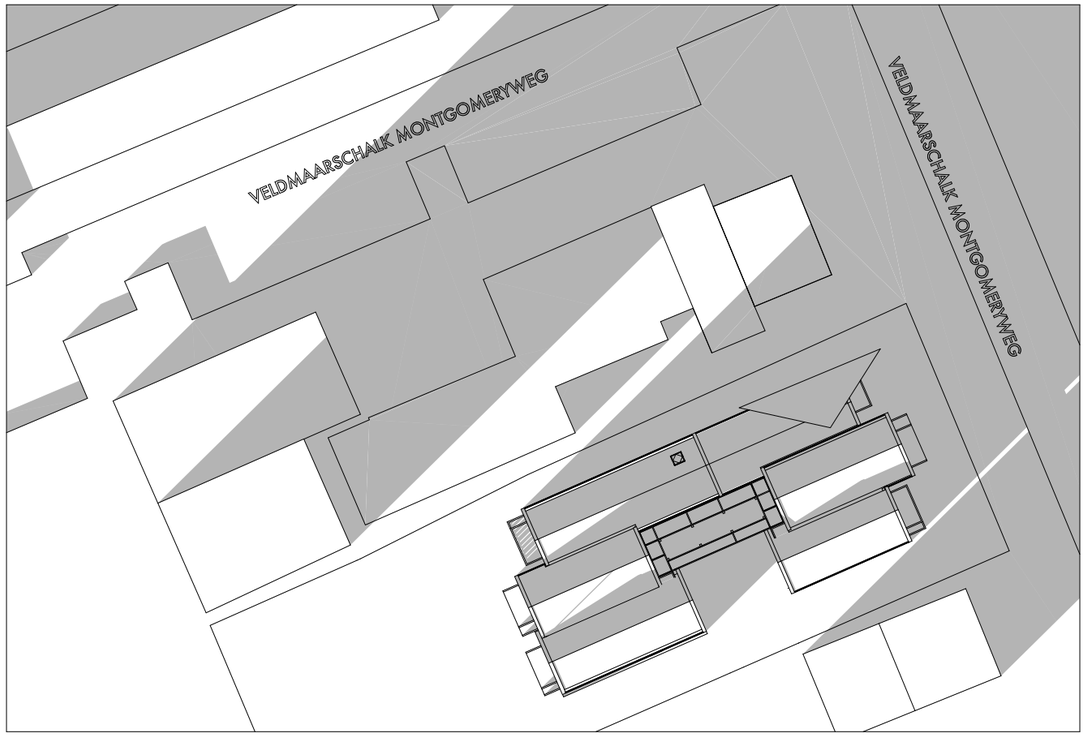
21 december | 10:00



21 december | 12:00



21 december | 14:00



21 december | 16:00

N