

Soest

Amersfoortsestraat 126B

Ruimtelijke onderbouwing

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Amersfoortsestraat 126B

Soest

omgevingsvergunning

identificatie

projectnummer:
44002653.20200213

opdrachtleider:
[redacted]

auteurs:
[redacted]

planstatus

datum:
6-2-2020

status:
definitief

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging projectgebied 5
1.3 Juridische context 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8
2.1 Huidige planologische situatie 8
2.2 Toekomstige planologische situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Rijksbeleid 10
3.3 Provinciaal beleid 11
3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten 18
4.1 Inleiding 18
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 18
4.3 Verkeer en parkeren 18
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.5 Bodem 19
4.6 Water 19
4.7 Kabels en leidingen 21
4.8 Bedrijven en milieuzonering 21
4.9 Externe veiligheid 22
4.10 Ecologie 23
4.11 Luchtkwaliteit 25
4.12 Geluid 26

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

Ruimtelijke onderbouwing

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De [redacted] is eigenaar van de grond gelegen aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg, bestemd als verblijfsrecreatieterrein. Bungalowpark het Jachthuis is de exploitant en heeft vanwege de toekomstbestendigheid de afgelopen jaren het terrein gedeeltelijk opnieuw ingericht. Hierbij zijn een aantal recreatiewoningen vervangen en een aantal nieuw gebouwd. Vier van de nieuw gebouwde recreatiewoningen zijn daarbij echter gebouwd op gronden die daartoe niet bestemd zijn. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (onherroepelijk vastgesteld op 3 juni 2015) zijn ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Jachthuis' maximaal 31 zomer- en recreatiewoningen toegestaan. Vier recreatiewoningen zijn, in sommige gevallen slechts deels, binnen de bestemming 'Bos - Bostuin' gebouwd, wat onder het geldende bestemmingsplan niet toegestaan is. De vier recreatiewoningen met bijbehorende gronden zijn met groene belijning aangegeven op de kadastrale kaart in figuur 1.1.



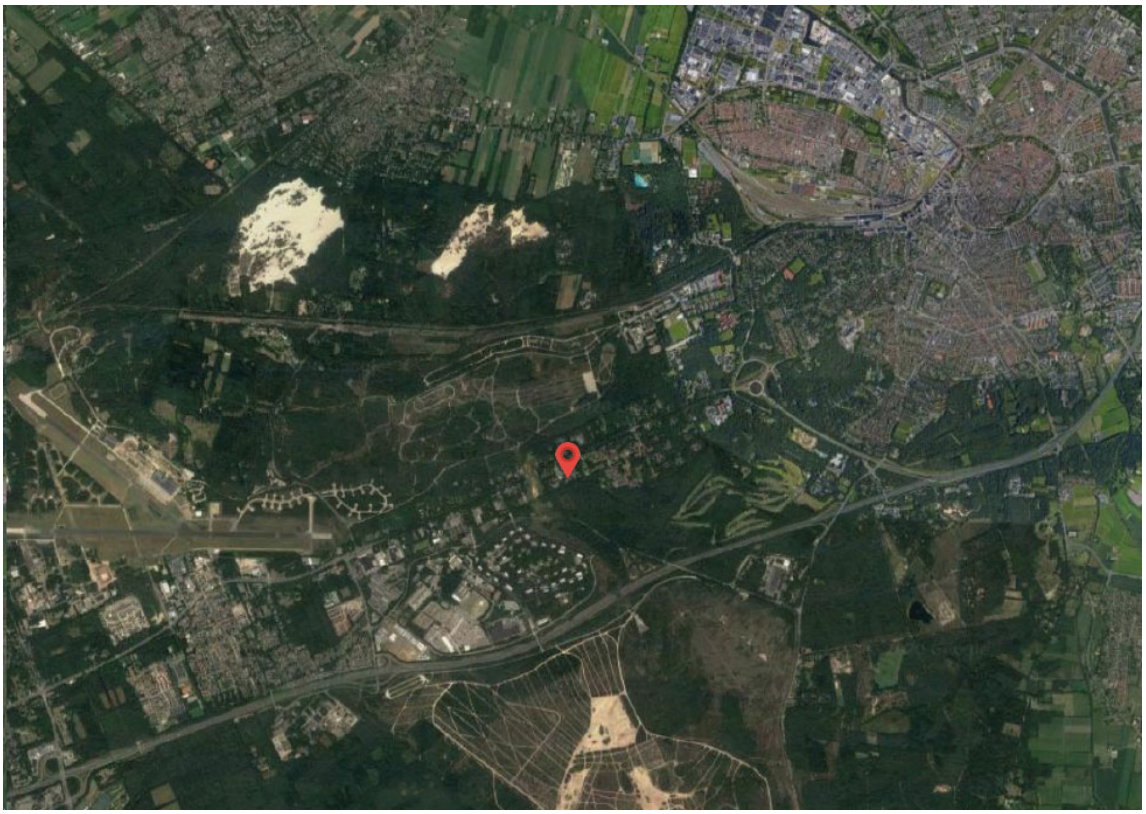
Figuur 1.1 Vier recreatiewoningen (aangegeven met groene belijning) die conform geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan *(Bron: Kadastrale kaart - bewerkt)*

Middels deze aanvraag om omgevingsvergunning wordt op een viertal locaties binnen en derhalve in afwijking van de bestemming 'Bos – Bostuin' het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van recreatiewoningen mogelijk gemaakt waardoor de reeds gerealiseerde recreatiewoningen gehandhaafd kunnen blijven, dan wel ter plaatse vernieuwd kunnen worden. Ten behoeve van de planologische aanvaardbaarheid is voorliggende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het verblijfsrecreatieterrein aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg. Het projectgebied wordt afgebakend door de kadastrale perceelgrenzen.

Het verblijfsrecreatieterrein ligt in de bosrijke omgeving tussen Amersfoort, Soest en Zeist, nabij het dorp Soesterberg. De Amersfoortsestraat verbindt Soesterberg met Amersfoort en is aan weerszijden dichtbebouwd. Deze straat betreft qua functies een gemengd bebouwingslint, waarlangs woningen, kantoorfuncties, horeca, bedrijven, een school en een kazerne liggen. De situering van het projectgebied in de directe omgeving is weergegeven in de figuren 1.2 en 1.3.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied ten opzichte van de omgeving *(Bron: Google Maps)*



Figuur 1.3 Begrenzing projectgebied *(Bron: Kadastrale kaart)*

1.3 Juridische context

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 3 juni 2015. Conform dit bestemmingsplan is ter plaatse van het projectgebied sprake van een bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Jachthuis'. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatief terrein met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten, kantines en paviljoens;
b. zomer- en recreatiewoningen;
c. één bedrijfswoning;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

In de bijbehorende bouwregels wordt vermeld dat het aantal zomer- en recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 31.

Rondom het recreatieterrein ligt een groene zoom van pakweg 20 meter breed, bestemd als 'Bos - Bostuin'. De voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;

Ook gelden voor het gehele projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' en 'Waarde - Ecologie' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c'. Een gedeelte van de noordzijde van het projectgebied kent de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' door de aanwezigheid van de Amersfoortsestraat. Een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding is weergegeven in figuur 1.4.

Op het terrein zijn momenteel vier recreatiewoningen gebouwd binnen de bestemming 'Bos – Bostuin', wat conform de regels van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. In de beoogde situatie zal het totale aantal recreatiewoningen op 'Het Jachthuis' maximaal 31 bedragen.

De beoogde ontwikkeling voorziet daarom in het juridisch-planologisch toestaan van vier recreatiewoningen (al dan niet gedeeltelijk) binnen de bestemming 'Bos – Bostuin'.

De gemeente Soest kan medewerking verlenen aan het initiatief door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een ruimtelijke motivering.



Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' met aanduiding van de vier in strijd met het bestemmingsplan gebouwde recreatiewoningen *(Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

1.4 Leeswijzer

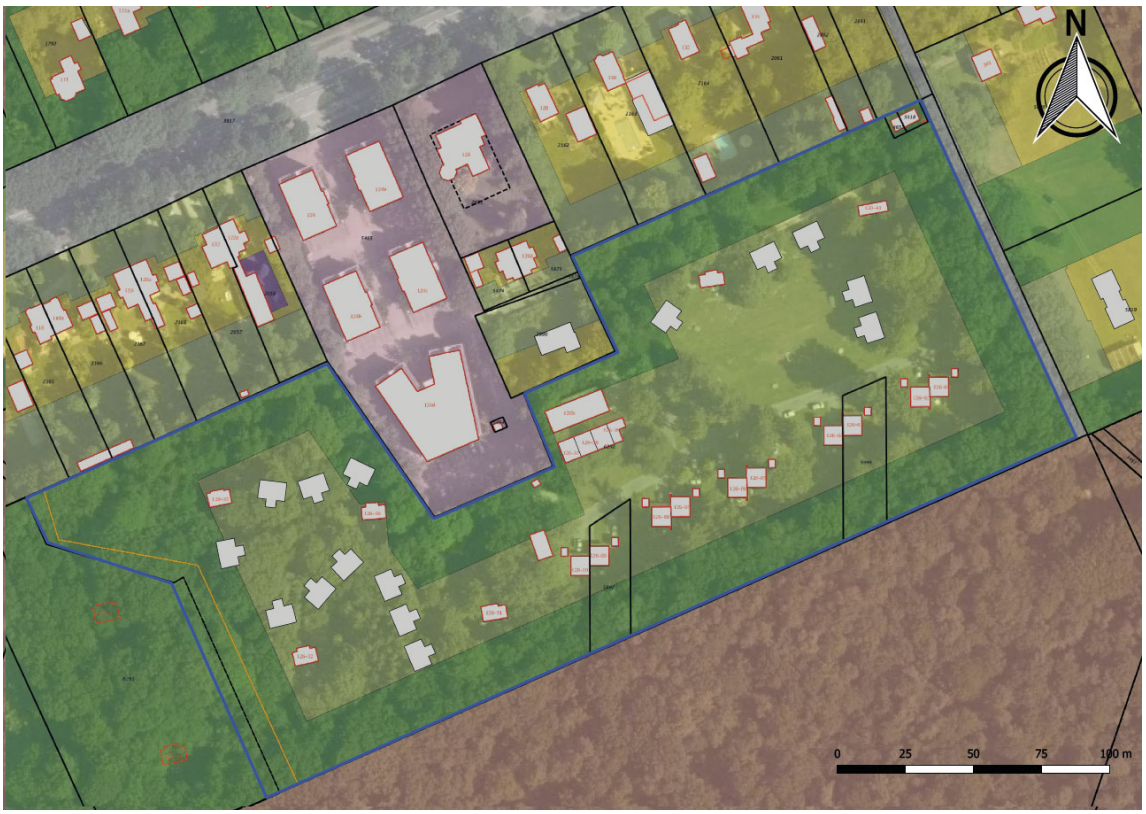
In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige planologische situatie

Bungalowpark het Jachthuis ligt in de bosrijke omgeving tussen Amersfoort, Soest en Zeist, nabij het dorp Soesterberg. De Amersfoortsestraat verbindt Soesterberg met Amersfoort en is aan weerszijden dichtbebouwd.

Op dit parkachtig ingerichte terrein bevinden zich een aantal recreatiewoningen, een receptiegebouw en een wasserette. Het terrein is ontsloten aan de Amersfoortsestraat ter hoogte van de kantoorpanden op nummer 124 en ligt op ca. 100 meter afstand van deze weg. In figuur 2.1 is een plattegrond van de huidige situatie in beeld gebracht. Figuur 2.2 toont een impressie van de bestaande situatie van het terrein en de directe omgeving.



Figuur 2.1 Plattegrond huidige situatie *(Bron: Rho adviseurs voor leefruimte)*



Figuur 2.2 Impressie huidige situatie projectgebied en omgeving

2.2 Toekomstige planologische situatie

Op het terrein zijn momenteel vier recreatiewoningen met bijbehorende gronden aanwezig welke niet (volledig) toegestaan zijn conform het geldend bestemmingsplan. Door middel van deze aanvraag om omgevingsvergunning wordt het gebruik van de gronden juridisch-planologisch gewijzigd waardoor de vier bestaande recreatiewoningen toestaan zijn. Voor het overige verandert er op het verblijfsrecreatieterrein niets. Het maximum aantal recreatiewoningen van 31 wordt in de beoogde situatie niet overschreden.

Het gaat om recreatiewoningen met een oppervlakte van ca. 50 m^2 (1 laag met kap). De goothoogte van de woningen bedraagt circa 3 meter en de nokhoogte circa 5,8 meter.

De recreatiewoningen zijn, net als in de huidige situatie, allemaal voorzien van parkeerplaatsen. Er is geen CROW-kencijfer voor recreatie- en of vakantieparken. Op basis van praktijkgegevens wordt een parkeernorm van 1 als realistisch gezien. De parkeerplaatsen zijn voorzien van halfverharding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit. In dit beleidsdocument staat beschreven in welke grote infrastructurele projecten het kabinet tot en met 2040 wil gaan investeren. Er is sprake van een hoog abstractieniveau: de visie richt zich alleen op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en de waterveiligheid. De ambities die tot 2028 zijn geformuleerd luiden als volgt:

a. het vergroten van de concurrentiepositie door de ruimtelijk- economische structuur te versterken;
b. het verbeteren van de bereikbaarheid;
c. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving, met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Bij toekomstige ontwikkelingen heeft inbreiding en herstructurering de voorkeur boven uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen vinden eerst plaats in het bestaande stedelijk gebied of binnen bestaande bebouwing. Wanneer uitbreiding buiten het stedelijk gebied noodzakelijk is dan is een optimale inpassing en bereikbaarheid van de ontwikkeling van belang. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Er zal zorg worden gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainport ontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing
Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals de SVIR wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend projectgebied van toepassing zijn.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt bij woningen op basis van jurisprudentie op circa 11-14 woningen.

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee stappen: de eerst stap bestaat uit het aantonen van de behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Voor de tweede stap wordt er in beginsel vanuit uitgegaan dat nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dit nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Toetsing
De juridisch-planologische toevoeging van vier recreatiewoningen op het recreatieterrein aan Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg wordt niet aangemerkt als zijnde een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege worden gelaten.

3.2.4 Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), in herijkte vorm vastgesteld op 12 december 2016, staat het ruimtelijk beleid beschreven voor de periode tot 2028. Hierin geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt geven aan dit beleid. Deze uitvoering wordt deels gegeven via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, eveneens vastgesteld op 12 december 2016) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De provincie wil onder meer met de PRS en de PRV invulling geven aan de filosofie: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Daarbij wordt er gestreefd naar een omslag van toetsings- naar ontwikkelingsplanologie, die zich onder meer uit in minder kwantitatieve normering en juist meer kwalitatieve randvoorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De provincie wil Utrecht aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier dat in de PRS wordt uitgewerkt is daar op gericht en omvat een viertal pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Toetsing

Voor de voorliggende ontwikkeling aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg is een aantal thema's/artikelen uit de PRS en PRV van toepassing. In onderstaande tekst wordt het relevante beleid per getoetst aan de beoogde ontwikkeling.

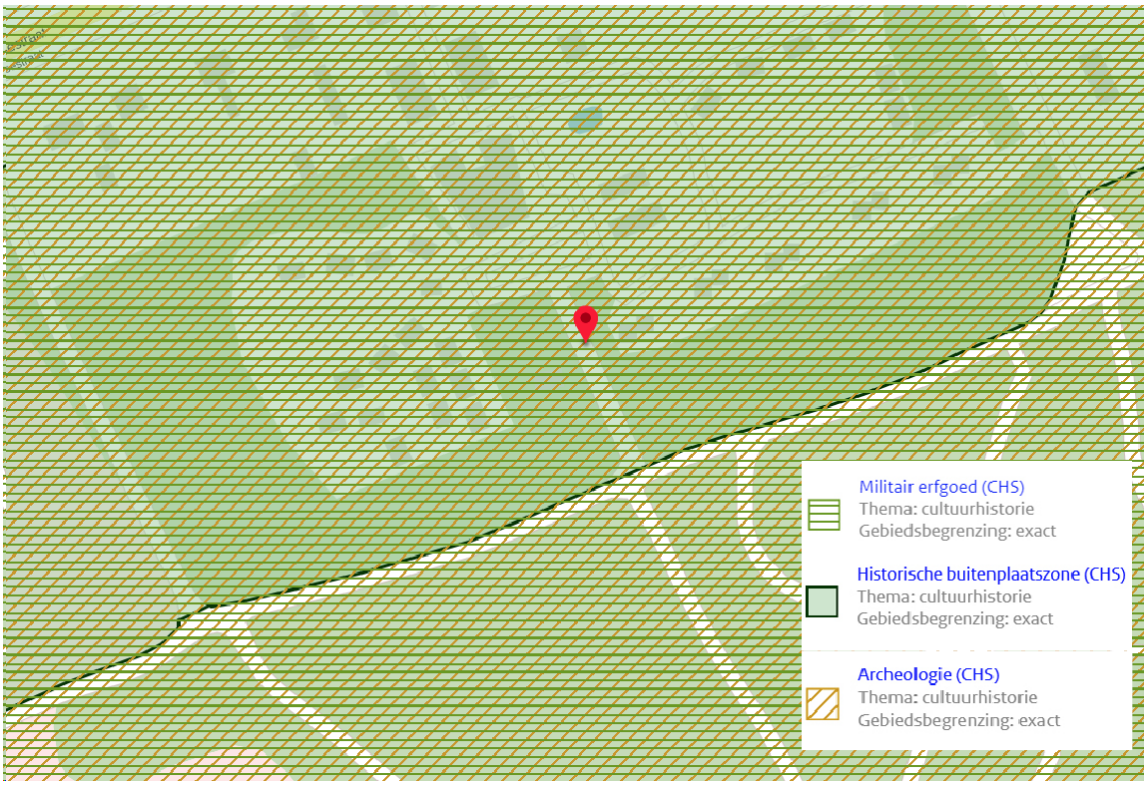
Cultuurhistorie

- PRS (§5.1 - cultuurhistorische hoofdstructuur):

Het provinciale ruimtelijk erfgoedbeleid kent een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Het projectgebied ligt in een gebied waar het militair erfgoed van de oefenlocaties rondom Soesterberg en de archeologische waarden van de Utrechtse Heuvelrug als te beschermen kwaliteiten zijn aangewezen. Ook valt het projectgebied binnen de 17e eeuwse historische buitenplaatszone langs de Amersfoortsestraat. In figuur 3.1 is de themakaart 'Cultuurhistorie' in beeld gebracht.

- PRV (art. 1.7):

In een ruimtelijk besluit dient te worden gewaarborgd dat de in het projectgebied aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten die volgen uit de CHS niet worden aangetast.



Figuur 3.1 Themakaart 'Cultuurhistorie' *(Bron: Provincie Utrecht)*

Landschap

- PRS (§5.2 - landschap):

Het projectgebied valt binnen het landschap Utrechtse Heuvelrug zoals weergegeven in figuur 3.2. Hier gelden de volgende te behouden kernkwaliteiten: robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. Deze kwaliteiten zijn nader uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

- PRV (art. 1.8):

Onevenredige aantasting van de geldende landschappelijke kernkwaliteiten is niet toegestaan.



Figuur 3.2 Themakaart 'Landschap' *(Bron: Provincie Utrecht)*

<u>Natuur</u>

- PRS (§5.4 - natuur):

Het projectgebied valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weergegeven in figuur 3.3. Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Het doel van het NNN is zowel het behouden en herstellen van de biodiversiteit als het bieden van ruimte voor de groeiende behoefte aan rust en ruimte. Wat ruimtelijke ontwikkelingen betreft geldt een 'nee-tenzij'-regime.

- PRV (art. 2.4):

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn niet toegestaan. Kleinschalige ontwikkelingen in het NNN zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie én ze op al verstoord terrein plaatsvinden.



Figuur 3.3 Themakaart 'Natuur' *(Bron: Provincie Utrecht)*

3.3.2 Conclusie

Op Bungalowpark het Jachthuis zijn momenteel vier recreatiewoningen aanwezig welke niet (volledig) toegestaan zijn conform het geldend bestemmingsplan. Deze recreatiewoningen worden middels voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning juridisch-planologisch toegestaan. Dit planvoornemen doet, gezien de schaal en aard van deze ontwikkeling, geen afbreuk aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Het provinciaal beleid vormt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2009-2030 - Een groen en levendig Soest, nu en in de toekomst

De gemeente streeft in haar structuurvisie, zoals de titel duidelijk maakt, naar behoud en versterking van het karakter als groen en levendig dorp. Hoe dat bereikt kan worden, wordt onder andere behandeld aan de hand van gewenste en benodigde functies en waar deze ruimtelijk opgevangen kunnen worden. In aansluiting op het provinciaal beleid ligt daarbij de nadruk op concentratie van functies in het stedelijk gebied en behoud van landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied.

De structuurvisie focust zich hoofdzakelijk op ontwikkelingen in en om Soest. Het buitengebied heeft in de inventarisatie, analyse, visie en uitvoeringsparagraaf slechts een marginale rol. Op de structuurvisiekaart is de Amersfoortsestraat aangemerkt als 'gemengd lint in de natuur'. Wat het thema recreatie aangaat, wordt in de structuurvisie gesteld dat in het landelijk gebied plaats is voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld campings en chaletparken), waarbij de kwaliteiten van Soest als groene gemeente een bijdrage kunnen leveren. De visiekaart is weergegeven in figuur 3.4.

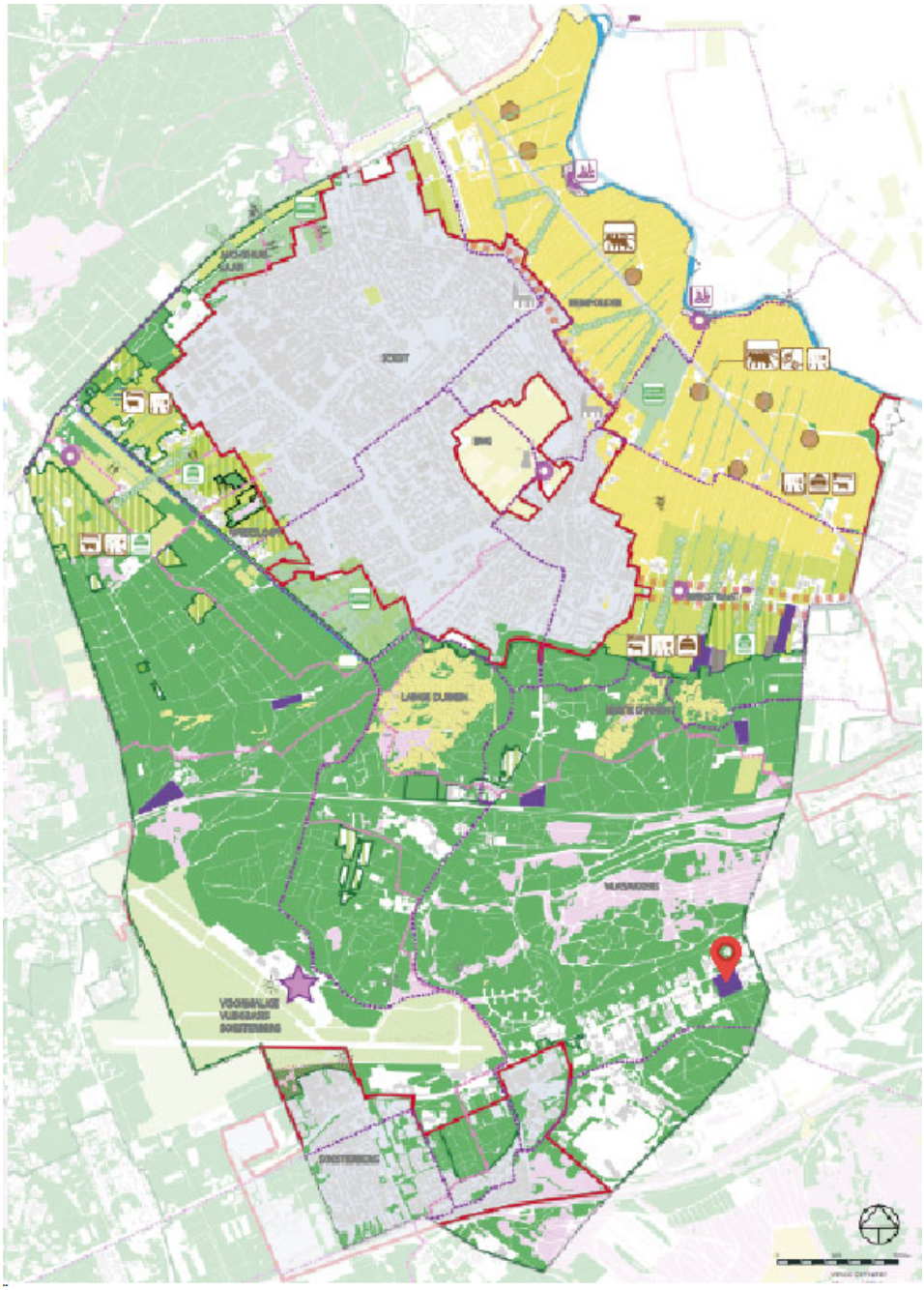


Figuur 3.4 Structuurvisiekaart Soest met aanduiding projectgebied met rode cirkel
(Bron: Gemeente Soest)

3.4.2 Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030

De Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030 vormt een integrale visie op toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op de visiekaart die bij deze gebiedsvisie hoort (weergegeven in figuur 3.5), wordt het projectgebied bestempeld als verblijfsrecreatief gebied. Vanwege de aard en schaal van de voorliggende ontwikkeling, is de inhoud van de gebiedsvisie hiervoor niet belemmerend.

Soest zet in op een aantal duidelijke recreatieve poorten en groene entrees, waar voorzieningen zorgen voor toegankelijkheid en ontlasten van natuurgebieden. De poorten kennen elk hun eigen thema en karakteristiek, passend bij de plek waar zij zich bevinden en bieden de bezoeker voor enkele uren vermaak. De groene entrees zijn het vertrekpunt om het gebied te verkennen langs paden en routes. Recreatie is nu en in de toekomst een belangrijke economische drager om cultuurhistorie en natuur te behouden. Soest wil daarom in de recreatieve poorten nadrukkelijk de link met cultuurhistorie en natuur maken. In Soest gaat het bij cultuurhistorie niet om de losse elementen, maar om het verhaal van de samenhang tussen de elementen. Om dit verhaal te versterken, worden enkele thema's gekoppeld aan de gebieden. Deze thema's kunnen gebruikt worden voor recreatieve en educatieve activiteiten.



Figuur 3.5 Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest met aanduiding projectgebied *(Bron: Gemeente Soest)*

3.4.3 Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2012-2020

Met het nieuwe beleidsplan Toerisme en Recreatie 2012-2020 wordt actief gestuurd op de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector. Daarbij zijn twee ambities geformuleerd:

1. Het groene karakter van Soest versterken en de recreatiemogelijkheden vergroten.
2. Groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van de economische vitaliteit.

De toeristische visie geeft een analyse van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen voor toerisme en recreatie in Soest. De beoogde ontwikkeling aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg speelt op een positieve manier in op de ambities. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het juridisch-planologisch toestaan van vier recreatiewoningen die gebouwd zijn binnen de bestemming 'Bos – Bostuin'. Dit draagt bij aan de vergroting van de recreatiemogelijkheden en aan de groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van de economische vitaliteit.

3.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader: Besluit m.e.r.
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Toetsing en conclusie
De beoogde ontwikkeling wordt vanwege schaal en aard niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit m.e.r. is niet van toepassing.

4.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader: CROW en gemeentelijk beleid
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Toetsing en conclusie
De locatie is goed bereikbaar via de Amersfoortsestraat. De vier recreatiewoningen kennen gezien de omvang slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Enige verkeersbeweging vindt plaats ten behoeve van recreatie en bevoorrading. Dit zal verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de verkeersaantrekkende werking van het bungalowpark.

De recreatiewoningen zijn, net als in de huidige situatie, allemaal voorzien van parkeerplaatsen. Er is geen CROW-kencijfer voor recreatie- en of vakantieparken. Op basis van praktijkgegevens wordt een parkeernorm van 1 als realistisch gezien. Het aspect verkeer en parkeren staat het plan dan ook niet in de weg.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader: Erfgoedwet, Erfgoedverordening gemeente Soest 2014
Op grond van de Erfgoedwet moet bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening worden gehouden met de archeologische en cultuurhistorische waarden. Rijksmonumenten worden eveneens beschermd via de Erfgoedwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via de Erfgoedverordening.

Toetsing en conclusie
Conform het geldend bestemmingsplan geldt voor het projectgebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (AWV 2). Er wordt gesteld dat voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met de beoogde ontwikkeling zijn deze grenzen niet bereikt. Daarnaast maakt het projectgebied geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht conform de gemeentelijke kaart met beschermde dorpsgezichten.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de ontwikkeling aan de Amersfoortsestraat 126B daarom niet in de weg.

4.5 Bodem

Toetsingskader: Besluit ruimtelijke ordening en Wet bodembescherming
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing en conclusie
Er is in het verleden geen sprake geweest van bodembedreigende activiteiten op de locatie. Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

Toetsingskader: Waterwet, watertoets, Besluit ruimtelijke ordening, Leidraad riolering, diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus

Waterbeheer en watertoets
Voor alle ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvolgorde; infiltreren, retentie binnen het projectgebied, retentie buiten het projectgebied of berging in bestaand watersysteem.

Met de watertoets wordt de waterbeheerder, in dit geval het waterschap Vallei & Eem en Veluwe, tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid
Sinds 1 januari 2013 zijn waterschap Vallei & Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap een waterbeheerprogramma opgesteld. Op basis van de strategische doelstellingen uit de Langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water zijn in dit programma tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt samen met de partners concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Per 1 januari 2017 is de 3e herziening van de Keur “Waterschap Vallei en Veluwe 2013” in werking getreden. In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Toetsing
Huidige en toekomstige situatie
<u>Algemeen</u>
Het projectgebied ter plaatse van de Amersfoortsestraat 126B ligt tussen Soesterberg en Amersfoort. Op dit parkachtig ingerichte terrein bevinden zich een aantal recreatiewoningen, een receptiegebouw en een wasserette. Het projectgebied is gedeeltelijk verhard. De beoogde ontwikkeling voorziet in de juridisch-planologische toestaan van vier recreatiewoningen binnen de bestemming 'Bos – Bostuin'.

Waterkwantiteit
Nabij het projectgebied zijn geen watergangen gelegen binnen een beschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen
Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering
In de huidige en de toekomstige situatie is het projectgebied aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader: Geldend bestemmingsplan en Bevb
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Toetsing en conclusie
Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader: VNG
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Toetsing en conclusie
Rondom het projectgebied is het natuurgebied en militair oefenterrein 'De Stompert' gelegen. Op korte afstand is de voormalig vliegbasis Soesterberg gelegen. De voormalige vliegbasis doet nu dienst als natuurpark. Verder zijn in de omgeving verschillende functies aanwezig zoals bijvoorbeeld wonen, natuur, horeca en recreatie. Het projectgebied is te kenmerken als rustig buitengebied/natuurgebied. De geplande ontwikkeling bestaat uit het toestaan van vier recreatiewoningen binnen de bestemming 'Bos – Bostuin'. Deze recreatiewoningen zijn verbonden aan de bestaande verblijfsrecreatieve functie. In de directe omgeving bevinden zich kantoorpanden. Deze vallen in milieucategorie 1 en hebben een maximale richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Er is geen sprake van oprichting van een geluidgevoelige functie waardoor omliggende bedrijven geschaad kunnen worden in hun belangen.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader: Bevi, Bevt en Bevb
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid
De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie bevat geen gebiedstypering of uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico.

Toetsing
Volgens de professionele risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Aan de Amersfoortsestraat 105 is een saunacomplex gelegen waar chloor wordt opgeslagen. Het complex is gelegen ten noordwesten van het plangebied op ca. 310 m van het projectgebied. Ten zuiden van het projectgebied is een munitieopslag gelegen op ca. 900 m. Tevens is ten zuiden van het projectgebied de rijksweg A28 gelegen. Deze weg is gelegen op ca. 1.185 m. Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR 10-6 risicocontour van bovenstaande risicobronnen. Gezien de ligging buiten het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen is een groepsrisicoberekening niet aan de orde.

Conclusie
De risicobronnen in de directe omgeving zijn niet van invloed op de externe veiligheidssituatie in het projectgebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.10 Ecologie

Toetsingskader: Wet natuurbescherming
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).
Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De gemeente Noord-Brabant heeft deze natuurgebied aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
3. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Verder is het 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 of te verstoren.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Toetsing
Gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Arkemheen en ligt op een afstand van circa 11,8 km. Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebied en gezien de beperkte ontwikkeling zal het voorgenomen plan niet leiden tot negatieve effecten als areaalverlies, versnippering, effecten op de waterhuishouding of verstoring. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling zal dit niet leiden tot een meetbare toename in stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied. Significant negatieve effecten zijn dan ook uit te sluiten. Daarnaast blijft het aantal recreatiewoningen op het terrein ongewijzigd waardoor extra stikstofemissie is uitgesloten.

Soortenbescherming
Door de voorgenomen ontwikkeling worden de huidige ecologische waarden niet geschaad. De recreatiewoningen zijn immers bestaand aanwezig.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader: Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, Besluit niet in betekenende mate, Regeling beoordeling luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van vier recreatiewoningen ten opzichte van de bestaande situatie. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Amersfoortsestraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Geluid

Toetsingskader: Wet geluidhinder
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. Akoestisch onderzoek is volgens de Wgh noodzakelijk wanneer nieuwe geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt binnen de geluidzone van gezoneerde wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Toetsing en conclusie
Recreatiewoningen worden conform de Wet geluidhinder niet aangeduid als zijnde geluidgevoelige objecten. Er is hierdoor geen aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te voeren en staat het aspect geluid de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van de ontwikkeling zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren. Het kostenverhaal dient verplicht door de gemeente opgesteld te worden. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het projectgebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

Voor de beoogde ontwikkeling dient de gemeente met de grondeigenaar een zogeheten "anterieure" overeenkomst af te sluiten. Daarmee wordt verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro en alle projectgebonden kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. Voor het overige worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. De ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke motivatie toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Procedure
Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de reguliere Wabo-procedure van toepassing. Bij de reguliere procedure moet binnen 8 weken op een aanvraag worden beslist. Op het besluit kan binnen 6 weken bezwaar aangetekend worden.

Middels deze aanvraag om omgevingsvergunning worden de vier recreatiewoningen binnen de bestemming 'Bos – Bostuin' vergund waardoor deze gehandhaafd kunnen blijven, dan wel ter plaatse vernieuwd kunnen worden.



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE