

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Heideweg 52
NL.IMRO.0342.BPSOE0023-0301
17 juli 2018

Bestemmingsplan Heideweg 52

Gemeente: Soest
Plannaam: Heideweg 52
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0023-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 17 juli 2018



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu*

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Doelstelling.....	5
1.4	Vigerende plannen	6
1.5	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soest	8
2.3	Ruimtelijk-functionele structuur.....	9
2.4	Verkeersstructuur	9
2.5	Groen.....	9
2.6	Water.....	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING.....	20
4.1	Gewenste ontwikkeling	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Milieuaspecten.....	24
5.3	Water.....	32
5.4	Ecologie.....	36
5.5	Archeologie.....	40
5.6	Cultuurhistorie	41
5.7	Kabels en leidingen	43
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	44
6.1	Inleiding	44
6.2	De regels.....	44
6.3	De verbeelding	46
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Algemeen	47
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	48
	Bijlagen	49

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek.....	49
Bijlage 2 Watertoetsresultaat.....	49
Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek.....	49
Bijlage 4 Nader vleermuizenonderzoek.....	49
Bijlage 5 Bomeneffectanalyse	49
Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennend.....	49
Bijlage 7 Nota van zienswijzen	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel gelegen aan de Heideweg 52 binnen de bebouwde kom van Soest. Ter plaatse is voormalig klooster 'Huize Regina Pacis' aanwezig. Het pand heeft zijn functie verloren en wordt momenteel op basis van anti-kraak bewoond om ongewenste leegstand te voorkomen. Het verouderde pand biedt, zonder grote investeringen die vergelijkbaar zijn met nieuwbouw, geen mogelijkheden voor een duurzame vervolgfunctie. Gekozen is de verouderde bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen met woningbouw.

Concreet worden in totaal 8 grondgebonden woningen gerealiseerd in de vorm van 4 twee-onder-één-kap woningen en 4 vrijstaande woningen. Tevens zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht waarbij het bestaande groen waar mogelijk wordt behouden en versterkt.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid". Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Soest. Het plangebied is ongeveer 0,6 hectare groot. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door woonpercelen. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door infrastructuur, namelijk de Ericaweg (noordzijde), de Braamweg (oostzijde) en de Heideweg (zuidzijde). In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan betreft het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van woningbouw op het perceel Heideweg 52.

1.4 Vigerende plannen

1.4.1 Algemeen

Voor het plangebied vigeren het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" (vastgesteld d.d. 15 december 2011) en paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 18 september 2014). In figuur 2 worden uitsneden van de vigerende plannen weergegeven.



Figuur 2: Ligging plangebied (Bron: gemeente Soest)

1.4.2 Bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid"

Op basis van het bestemmingsplannen "Soest Midden en Zuid" heeft het perceel de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen - Wijkgroen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, buitenschoolse opvang, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, bejaardenzorg en -huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening. Daarbij behorende parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, speeltuinen en -voorzieningen, tuinen en overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen.

De voor 'Groen - Wijkgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, deel uitmakend van de wijkgroenstructuur, met de daarbij behorende openbaar groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidwerende voorzieningen, overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen, waterbergingen, hondenuitlaatvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen, alsmede voet- en fietspaden, ontsluitingsverhardingen, in- en uitritten, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, open terreinen en landschappelijke beplantingen.

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Herontwikkeling van de locatie met reguliere woningbouw is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.4.3 Paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets" is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening) d.d. 12 februari 2014', van toepassing verklaard. De parkeernormering wordt overgenomen in voorliggend plan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel aan de Heideweg 52 in Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weilanderven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat).

Momenteel is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie. In het verlengde van dit oude bebouwingslint, dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt, liggen de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredeshofstraat. In dit deel is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

In figuur 3 is de ontwikkeling van de zuidkant van Soest weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 3: Topografisch kaarten van 1900, 1955 en 2015 (Bron: kadaster)

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

De meeste percelen in de directe omgeving van de Heideweg 52 hebben voornamelijk een woonfunctie. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen en rijwoningen (voornamelijk aan de Braamweg). Overige functies, zoals detailhandel, bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen, zijn op grotere afstand van het plangebied gelegen.

Het pand, dat voorheen in gebruik was als klooster, wijkt door zijn bouwstijl, omvang, situering en functie af van de omgeving. Het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming. Het pand is centraal op het perceel aanwezig. In de loop der tijd zijn aan het pand verschillende aanbouwen gerealiseerd en is het verbouwd, waardoor de bebouwing uit verschillende stijlen en volumes bestaat. Tussen 1952 en 1999 woonden er zusters van O.L. Vrouw van Amersfoort in het pand. Daarna, tot juli 2014, was het pand in gebruik door de salesianen van Don Bosco.

2.4 Verkeersstructuur

De omliggende wegen betreffen woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). Het plangebied heeft twee in- en uitritten, waarvan één aan de Ericaweg en één op de hoek van de Ericaweg-Braamweg.

2.5 Groen

De omgeving van het plangebied kent een groen karakter met volwassen bomen en beplanting, mede door de ruime tuinen van de percelen. In het zuiden van het plangebied is een openbare groenstrook aanwezig. Het plangebied vormt geen uitzondering op het groene karakter van de omgeving. In paragraaf 3.4.5 wordt nader ingegaan op het beleidskader en in hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de te rooien en te herplanten bomen.

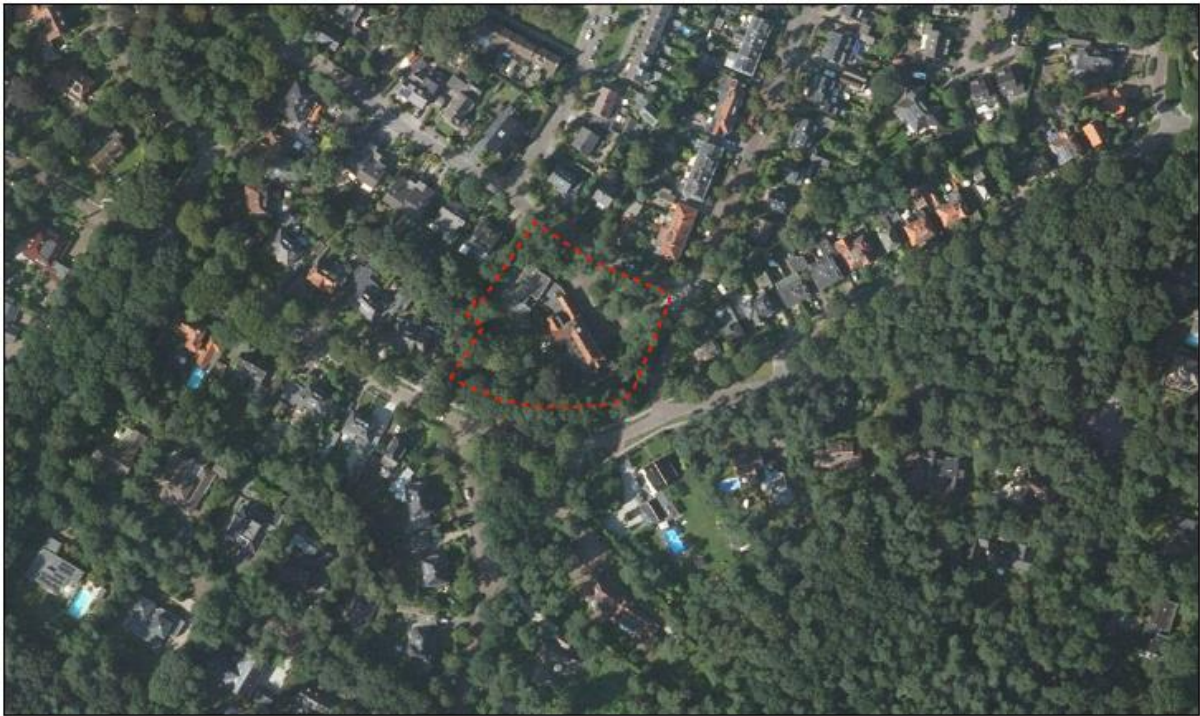
2.6 Water

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De grondwaterstand is relatief laag (3,65 meter onder het maaiveld). Er is geen sprake van grondwateroverlast.

2.7 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Tevens is plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

In figuur 4 en 5 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Utrecht)



Figuur 5: Straatbeelden van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

Opgaven van nationaal belang

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekuudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn te kwalificeren:

- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720)
- tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval wordt een toevoeging van 8 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er met dit plan, waarbij geen sprake is van samenhang met andere woningbouwprojecten, geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro.

Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.4.2 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen; • Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur); • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

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

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Hierna zal op de van belang zijnde aspecten nader worden ingegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan

een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Binnenstedelijke woningbouw

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

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

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

Deze belangen zijn onderverdeeld in 11 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Natuur;
11. Landbouw
12. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Water' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen: Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied.

Water: Daarnaast is het plangebied onder meer aangeduid als onderdeel van het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en gelegen binnen de beschermingszone drinkwatervoorziening. Uitgangspunt is dat aan de nieuwe functie een integrale afweging ten grondslag ligt en maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling indachtig het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde inbreiding past, door het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw, binnen dit uitgangspunt (inbreiding boven uitbreiding). Het aspect 'water' wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals

verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

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. De speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

Toetsing

Het plan voorziet in de sloop van een pand zonder duurzame vervolgfunctie. Deze vervolgfunctie is tevens niet realistisch, zonder zware investeringen. Herontwikkeling naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp. Het plan houdt zorgvuldig rekening met het groene en dorpse karakter. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing.

3.4.2 Nota Wonen in Soest

Algemeen

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

Kwantitatieve vraagontwikkeling

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

De fasering zoals opgenomen in de nota geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken (bron: ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012) mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, verwacht mag worden dat er ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

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

Toetsing

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in totaal 8 woningen, in de vorm van vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-één-kapwoningen. Het plan valt binnen het segment van de dure koopwoningen. Opgemerkt wordt dat Woonvisie uitgaat van de vraagontwikkeling ten aanzien van de middeldure koopwoning. Echter ontmoet de invulling van de locatie met middeldure koopwoningen, met een samenhangende dichtere verkaveling, bezwaren ten aanzien van overige beleidsvelden en vanuit ruimtelijk-functioneel opzicht. De betreffende locatie leent zich, gelet op de voorwaarden vanuit overige beleidsvelden en vanuit ruimtelijk-functioneel opzicht uitstekend voor voorliggend initiatief.

Daarnaast wordt opgemerkt wordt dat, zonder dat het plan actief in de markt is gezet, reeds veel potentiële gegadigden zich hebben gemeld voor het plan.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Uitgangspunten

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.

Toetsing

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

3.4.4 Welstandsbeleid

Uitgangspunten

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat.

De kenmerken van de verschillende welstandsniveaus zijn:

- Hoogste welstandsniveau: de beoordeling van plannen in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang van het gebied. Ingrepen die elders vergunningsvrij zijn, zijn in deze gebieden licht-vergunningplichtig.
- Bijzonder welstandsniveau: het beleid is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Regulier welstandsniveau: het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Toetsing

Het plangebied valt binnen 'Soest Zuid' en ter plaatse geldt een 'regulier welstandsniveau'. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan de Welstandsnota.

3.4.5 Bomenkaart Soest

Uitgangspunten

De Bomenkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Het plangebied is op de Bomenkaart gelegen in het gebied 'parkwijk'.

Parkwijken

Tot de parkwijken behoren boomrijke woongebieden die bijdragen aan het groene karakter van Soest en het bosachtige karakter van het specifieke gebied. In de parkwijk zijn alle bomen, ongeacht hun leeftijd en met een minimale stamomtrek van 30 cm, bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving.

Binnen de parkwijk/bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 cm, gemeten op 1.30 m boven maaiveld. De parkwijk valt onder categorie 1, bomenstructuur, van de Bomenkaart.

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.

Compensatie Parkwijk

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.

Toetsing

De groenstructuur is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken. Het plangebied ligt in de categorie 'Bomenstructuur (cat 1), parkwijk'. Daarom moet worden gezien op welke wijze voorliggend plan bijdraagt aan het groene karakter van de boomrijke woongebieden. Dit gebeurt onder meer door de groenstructuur aan de randen van het plangebied (nagenoeg) volledig te behouden, met uitzondering van aan te leggen perceelontsluitingen. Deze groenstructuur aan de zuidkant van het plangebied is reeds voorzien van een passende (beschermende) bestemmingsregeling (Groen). Omdat het plangebied deel uitmaakt van een parkwijk zal het ook in het plangebied gaan om 'wonen in het groen'. Er worden dan ook uitsluitend bomen gerooid die noodzakelijk zijn om de bouw van woningen mogelijk te maken. Daarnaast zullen de tuinen na de aanleg van groene elementen als bomen en struiken weer bijdragen aan het groene karakter van de parkwijk. Naar aanleiding hiervan wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het bomenbeleid en aansluit op het groene karakter van de omgeving.

3.4.6 Duurzaamheidsplan

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/Cradle tot cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's:

- wonen;
- werken;
- leefomgeving;
- gemeentelijke organisatie.

Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen. Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van Gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR 'gebouw' is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden:

- energie;
- milieu;
- gezondheid;
- gebruikskwaliteit;
- toekomstwaarde.

Wie aan de huidige eisen van het Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10. De gemeente Soest streeft met betrekking tot het wonen, nieuwbouw voor 2015 naar een energiezuinige gebouwde omgeving met een GPR score van 8.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Gewenste ontwikkeling

4.1.1 Inleiding

Op de locatie is bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bebouwing bestaat uit een oppervlakte van circa 850 m². De toenmalige eigenaar van de locatie heeft jaren tevergeefs gezocht om een invulling van het terrein te vinden binnen het bestemmingsplan. Vanaf medio 2014, na vertrek van de salesianen van Don Bosco, zijn door verschillende partijen verkenningen gemaakt om tot een nieuwe (zorg)invulling te komen. Deze inspanningen zijn samen met of zonder omwonenden uitgevoerd. Hierna volgt een beschrijving van de verkende casussen.

Er is een verkenning uitgewerkt voor een zorgpartij in de vorm van 24 appartementen (extramuraal wonen) (110 m² BVO) excl. annexen. Dit aantal van 24 was het minimum voor de zorgpartij om interesse te behouden. Daarnaast was een bepaald rendement als eis gesteld om het project doorgang te kunnen geven. De zorgpartij heeft deze verkenning intern doorgerekend. De zorgpartij heeft destijds medegedeeld dat het plan financieel niet haalbaar was.

Naar aanleiding van de bestemmingsdefinitie ook gekeken naar seniorenwoningen als invulling van de locatie. Op verzoek van de omwonenden is gekeken naar grote appartementen (150 m² BVO), mede daar kleine appartementen de financiële haalbaarheid van het project bemoeilijkten. Dit plan had de goedkeuring van de omwonenden. Uit een verkenning bleek dat binnen het bestemmingsplan globaal maximaal 15 appartementen van 150 m² op de locatie zouden kunnen worden gerealiseerd. Dit zou tegen een minimale verkoopprijs van ongeveer € 600.000,- moeten zijn om kostendekkend te zijn. Dit zou nogmaals een volledige invulling van de bestemmingsbouwvlak met zich meebrengen en daarnaast een ondergrondse parkeergarage noodzakelijk maken. De parkeerplaatsen zouden bovenop de vraagprijs van de woning komen. Ook zou dit een hoger gebouw worden dan bestaand; betreffende 3 lagen plus kap. Daarbij is gezocht naar een dagbesteding op afroep. Hieruit zijn geen concrete partijen gevonden.

Tenslotte is nog contact geweest met een lokale partij die een tandartsenpraktijk wilde realiseren in het pand. Er bleek een onoverkoombaar verschil met de vraagprijs om tot een bieding te komen.

Het verouderde pand biedt, zonder grote investeringen die zonder meer vergelijkbaar zouden zijn met nieuwbouw, geen mogelijkheden voor een duurzame vervolgfunctie. Dit blijkt uit de verkende casussen. Gebleken is dat handhaving van het complex of een zorginvulling op de locatie niet haalbaar is. Tevens blijkt dat handhaving van het bestaande groen niet mogelijk is, gelet op de omvang van de hiervoor geschetste vormen van nieuwbouw.

4.1.2 Herontwikkeling

Gelet op het voorgaande is gekozen om de verouderde bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen. Met dit plan wordt de parkwijk zowel stedenbouwkundig als functioneel als het ware afgerond. Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Tevens is rekening gehouden met de bestaande bomen en groenstructuur. In subparagraaf 4.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

Met de herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing en de verharding gesaneerd en worden 8 nieuwe woningen gerealiseerd. In figuur 3.1 is een indicatie van de gewenste situatie opgenomen.



Figuur 5: Gewenste situatie (Bron: EVE architecten)

4.1.3 Bebouwing

Voor de situering van de woningen zijn de voor- en achterrooilijnen van de naastgelegen woningen doorgetrokken in het plangebied. Daaruit voortkomend is de gewenste situatie ontworpen, zoals weergegeven in figuur 5.

De locaties van de woningen zijn vastgelegd in bouwvlakken (zoals weergegeven op de verbeelding). De bouwvlakken bieden enigszins flexibiliteit ten opzichte van het huidige ontwerp van de woningen. Deze flexibiliteit is gewenst bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de woningen. Om de korrelgrootte van de bebouwing vast te leggen is in de regels een maximale oppervlakte van de woningen vastgelegd. Deze oppervlakten komen voort uit een vergelijk met het bebouwingsbeeld aan de westzijde van het plangebied.

Ook qua woningtypologie is aangesloten op de omgeving. Er wordt 4 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een logische voorzet van het bebouwingsbeeld aan de westzijde van het plangebied. De maximale goot- en bouwhoogtes van de woning bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Door middel van deze verkaveling ontstaat een afgerond geheel. In figuur 6 is een impressie van de invulling van het plangebied in vogelvlucht opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier een impressie betreft. Deze impressie geeft een beeld van de kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp voor de woningen kan op onderdelen hiervan afwijken.



Figuur 6: Impressie in vogelvlucht (Bron: EVE architecten)

4.1.4 Groen

Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Heideweg, is structureel groen aanwezig. Dit structuurgroen blijft ongewijzigd met dit plan, met uitzondering van de aanleg van enkele in- en uitritten voor ontsluiting van de woonpercelen. Tevens is zorgvuldig gekeken naar bestaande bomen. Uitsluitend de bomen die noodzakelijk zijn voor het bouwplan worden gerooid. Tevens wordt een aantal bomen herplant. Eén en ander is weergegeven in figuur 5. Het plangebied behoudt zijn groene karakter.

4.1.5 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

In dit geval wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Zoals weergegeven in figuur 5 is op elk perceel (eigen terrein) rekening gehouden met ruimte voor 2 parkeerplaatsen.

De gemeentelijke parkeernota gaat uit van het realiseren van 1 extra parkeerplaats per 3 woningen in openbaar gebied. Daarom worden er in het openbaar gebied nog eens drie parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm én de gemeentelijke parkeernota. Deze parkeerplaatsen zijn op de verbeelding van het plan opgenomen.

Om er voor te waarborgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van dit plan. De twee parkeerplaatsen per kavel zijn naast elkaar geprojecteerd waardoor ook daadwerkelijk voldoende parkeerruimte aanwezig is. Per kavel wordt uitgegaan van maximaal één in- en uitrit en er wordt gebruikt gemaakt bestaande in- en uitritten. Dit resulteert in:

- drie in- en uitritten aan de Ericaweg, waarvan één bestaand;
- één bestaande in- en uitrit op de hoek Ericaweg-Braamweg;
- één nieuwe in- en uitrit aan de Braamweg;
- twee nieuwe in- en uitritten aan de Heideweg, waarvan één in- en uitrit gecombineerd wordt gebruikt voor twee kavels.

Deze wijze van ontsluiting is passend bij het karakter van de omliggende woonstraten. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Uitgegaan wordt van verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk' en stedelijke zone: 'rest bebouwde kom'. Voor het type 'koop, vrijstaand' geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,9 per woning. Voor het type 'koop, twee-onder-één-kap' geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,6 per woning. Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal ($4 \times 7,9 + 4 \times 7,6 =$) 62 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In dit geval wordt het plangebied middels de hiervoor aangegeven wegen ontsloten. Deze wegen en omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken. De bestemming voor de maatschappelijke voorzieningen (waar inherent verkeersbewegingen aan gekoppeld zijn) vervalt met dit plan, waardoor de (planologische) wijziging van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten 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 een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen, de afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat van een grote toename van verkeersbewegingen geen sprake is, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in de directe eindbestemming 'Maatschappelijk' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is 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.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. 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.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en relatief beperkt aantal verblijfseenheden. Daarnaast blijkt uit dit

hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.1.3 Conclusie

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

5.2.2 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

Door Boluwa Eco Systems BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2016. Hierna worden de resultaten en conclusies beschreven. De complete rapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond van mengmonster 1 is een licht verhoogd gehalte lood aangetoond. Het licht verhoogde gehalte lood is op basis van de bekende gegevens niet exact te verklaren.
- In de bovengrond van mengmonster 2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de ondergrond van mengmonster 3 en 4 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater van mengmonster 1 is een licht verhoogd gehalte zink aangetoond. Het licht verhoogde gehalte zink kan van natura in de ondergrond aanwezig zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen. Gelet op de lichte verhoogde gehalten is nader onderzoek niet benodigd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 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.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

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

5.2.3.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies

voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

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

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

5.2.3.3 Situatie plangebied

Algemeen

Het plangebied bestaat overwegend uit een woonwijk. Door zijn ligging van het gebied geclassificeerd worden als een *rustige woonwijk*. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een rustige woonwijk van toepassing.

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).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Voor alle omliggende milieubelastende functies geldt milieucategorie 1 en/of 2, waarvoor richtafstanden van respectievelijk 10 en 30 meter gelden. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan, waardoor omliggende functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.3.4 Conclusie

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

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Van nieuwe wegen is geen sprake.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een geluidszone. Dit geldt niet voor wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur, waarvan in dit geval sprake van is voor de omliggende wegen. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de omliggende wegen, die met snelheidsbeperkende maatregelen zijn uitgevoerd, een vrij matige verkeersintensiteit kennen en zijn hiermee niet relevant. In het kader van wegverkeerslawaaï zal sprake zijn een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningen.

5.2.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid gelden geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename

van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.4.2 Situatie in het plangebied

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.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 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 ruimtelijke 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 (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:

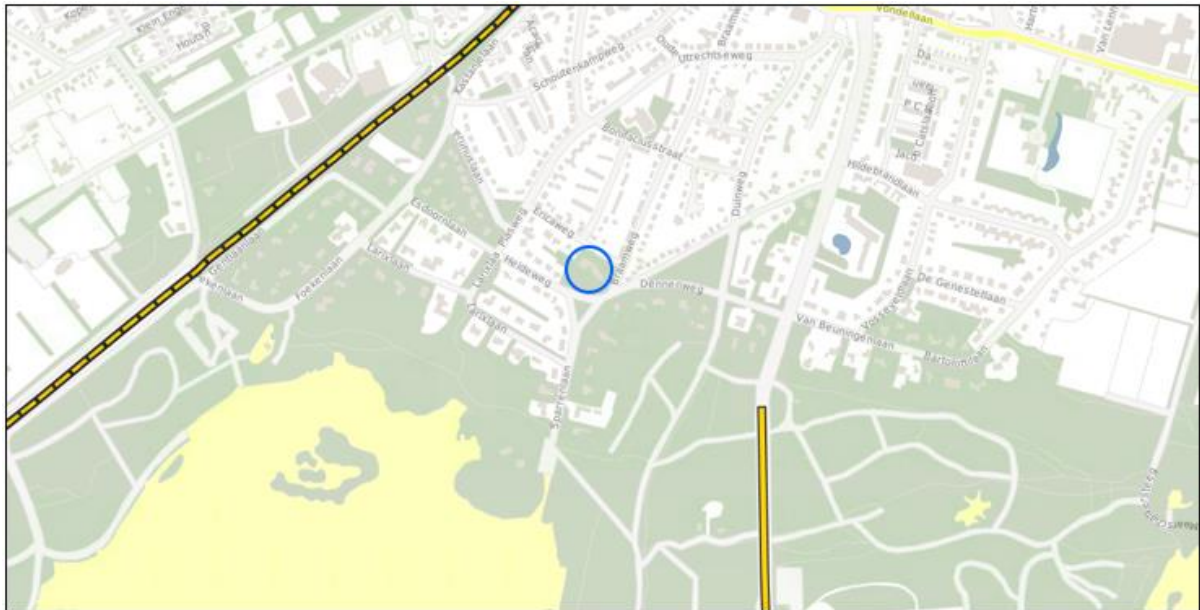
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd 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.

5.2.5.2 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauw aangeduid) en omgeving weergegeven.



Figuur 7 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Zoals weergegeven in figuur 7 is de Intercitylijn Den Dolder-Baarn aanwezig ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn.

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.

5.2.5.3 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop

gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

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

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

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid 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

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het 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 bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

5.3.2 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).

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten

5.3.3.1 Grondwaterbescherming

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone drinkwaterwinning en de 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

100-jaarsaandachtsgebied Soestduinen

Voor het 100-jaarsaandachtsgebied Soestduinen gelden geen specifieke PMV-regels (Provinciale Milieuverordening). Wel geldt een bijzondere zorgplicht en bij functieverandering moet rekening worden gehouden met het drinkwaterbelang.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Voor een Beschermingszone drinkwaterwinning geldt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

In dit geval wordt een maatschappelijke bestemming gewijzigd in woningbouw. Woningen zijn over het algemeen niet aan te merken als risicovolle functies voor de drinkwaterwinning. Mogelijkheden voor functiewijzigingen naar andere (risicovolle) functies zijn niet aan de orde.

5.3.3.2 Oppervlaktewater en waterkeringen

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

5.3.3.3 Bebouwing en verharding

De bestaande bebouwing en verharding worden gesaneerd. Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van vier vrijstaande en vier twee-onder-één-kap woningen (binnen het aangeduide bouwvlak). Bovendien kan er op grond van de bijbehorende regels per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Per saldo neemt het verhard oppervlakte in het plangebied niet toe. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

5.3.3.4 Afval- en regenwater

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

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem (bestaande uit zand), met een relatief lage grondwaterstand, is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (bijlage 1) bevestigt dit beeld.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande zorgt het plan niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. 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.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkenheem' is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (Voormalige EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 8 wordt ligging van het plangebied ten opzicht van de NNN weergegeven.



Figuur 8 Ligging t.o.v. de NNN (Bron: Provincie Utrecht)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 75 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en gelet op het aard van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Al deze soorten benutten het plangebied als foerageergebied, terwijl sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten het plangebied ook benutten als rust- en/of voortplantingslocatie. Het is onbekend of vleermuizen het plangebied benutten als rust- en/of voortplantingslocatie. De functie als foerageergebied voor beschermde soorten wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten met een vaste rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen. De voorgenomen activiteiten leiden daarom niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernietigen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet vastgesteld worden. Er zijn aan de buitenzijde verschillende potentiële invliegopeningen zichtbaar die vleermuizen toegang verschaffen tot potentiële verblijfplaatsen zoals de spouw. Omdat vaste verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn, is nader onderzoek verplicht voordat het gebouw gesloopt mag worden.

Er nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in de buitenruimte in het plangebied. Om bezette vogelnesten niet te verstoren/vernielen mag beplanting alleen gerooid worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing in het plangebied voor vleermuizen is verplicht op basis van Art. 1.11 van de Wnb. Dit nader onderzoek is strikt gebonden aan de zomermaanden. Voor het verwonden/doden van andere beschermde soorten als gevolg van de voorgenomen activiteit (en vervolgbeheer) geldt een vrijstelling.

Resultaten Nader onderzoek vleermuizen

In de zomer van 2017 is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in bebouwing en bomen aan de Heideweg 52 in Soest. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het gebouw of in de bomen in de tuin rondom het gebouw. De bomen in de tuin vormen een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, maar deze functie is vrij beperkt en wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Het slopen van bebouwing en herontwikkelen van het plangebied leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.4.4 Resultaten bomen effect analyse

Door Voet Bomenbeheer is een bomeneffectanalyse opgesteld. De volledige analyse is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Het doel van de bomeneffectanalyse is om te beoordelen welke bomen boomtechnisch verantwoord behouden kunnen blijven, zowel op basis van geen wezenlijke veranderingen, alsook op basis van de toekomstige herontwikkeling c.q. wijziging van de groeiplaats van de bomen.

Binnen de inventarisatie van het project zijn eveneens de gemeente bomen opgenomen, welke zich bevinden in de groenstrook langs de Heideweg. De ontwikkeling van het plan heeft zich er ook op gericht om deze bomen volledig te integreren binnen het totaal plan, waardoor de groenstructuur versterkt zal worden. Het is daarnaast goed om te weten dat deze bomen ten aanzien van behoudt, instandhouding maximale bescherming genieten.

Hierna zijn figuur 9, 10 en 11 opgenomen die respectievelijk de huidige en gewenste situatie weergegeven. Ten aanzien van de gewenste situatie zijn twee kaarten opgenomen: één met een weergave van de nieuwe situatie na de bouwontwikkeling en één met de nieuwe situatie met effecten voortvloeiend uit het beheer. Het is wel van belang dat de kwaliteit van het te behouden groen harmonieert met het hoogwaardige karakter van het plan in ontwikkeling. Dit betekent dat niet geforceerd moet worden vast gehouden aan het behoudt van zoveel mogelijk bomen, maar dat serieus moet worden gekeken naar het behoudt van kwaliteit. Op de figuren is helder weergegeven welke bomen aanwezig zijn, behouden blijven, gekapt worden en herplant worden.



Figuur 9 Huidige situatie (Bron: Voet Bomenbeheer)



Figuur 10 Nieuwe situatie na bouwontwikkeling (Bron: Voet Bomenbeheer)



Figuur 11 Nieuwe situatie na effecten voortvloeiend uit beheer (Bron: Voet Bomenbeheer)

5.4.5 Conclusie

De ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg, met inachtneming van een nader vleermuizenonderzoek.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemverstorende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011.

5.5.2 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 middelhoge verwachting (AWV2)'.

Gelet op de voorgenomen nieuwbouw is door Laagland Archeologie een archeologisch bureau- en IVO-verkennend onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Conclusies onderzoek

Afgezien van boring 3 die op 90 cm –mv op grote grindstenen of cement is gestuit, is een vrijwel intacte bodemopbouw aangetroffen. In deze intacte bodemopbouw zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel is naar alle waarschijnlijkheid de Usselo Laag aangetroffen, dat een niveau representeert waarin in ons land een aantal laatpaleolithische vindplaatsen is aangetroffen. Deze laag is aangetroffen in boring 2 die in een depressie is gezet, die 50 à 80 cm dieper ligt ten opzichte van het terrein waarin de andere boringen zijn gezet. Dat neemt niet weg dat de kans dat binnen het plangebied laat-paleolithische vindplaatsen worden aangetroffen groot is.

Selectieadvies

De verkennende boringen hebben geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd en een van de boringen is op 90 cm –mv gestuit op cement. Wel is naar alle waarschijnlijkheid de Usselo Laag aangetroffen, dat een niveau representeert waarin een aantal laat-paleolithische vindplaatsen is aangetroffen. De betreffende boring is in een depressie van het terrein gezet. De bodemopbouw is waarschijnlijk slechts plaatselijk verstoord. De kans dat het plangebied archeologische resten met een redelijk intacte archeologische context bevat, is daarmee groot. Aanbevolen wordt daarom om rekening te houden met de archeologische waarden bij de planvorming, zodat mogelijke vindplaatsen in-situ behouden kunnen worden en door het plangebied een planologische dubbelbestemming "archeologie" status te geven.

Indien het behoud van de archeologische waarden niet gegarandeerd kan worden wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren. Er wordt geadviseerd om de locatie in de depressie bij boring 2 te onderzoeken met een of twee profielputten en de rest van het terrein te onderzoeken met karterende boringen. In een profielkolom kan met grotere zekerheid worden vastgesteld of de aangetroffen horizont, de Usselobodem is.

5.5.3 Conclusie

Afhankelijk van het bouwplan en bouwdiepte is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter bescherming van de verwachte archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)' overgenomen conform geldend bestemmingsplan.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 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.

5.6.3 Situatie plangebied

Op basis van de Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart (concept 2015) gelden de volgende kenmerken op basis van de kaarten:

Kaart: 'Monumenten, MIP-objecten en beschermde dorpsgezichten':

- geen kenmerken

Kaart: 'Waardering':

- Hoog

Kaart: 'Cultuurlandschappen en Stedenbouwkundige eenheden':

- Jonge heidebebossing met heiderelicten (Hb)
- Villaverkaveling

Hierna wordt ingegaan op de van toepassing zijnde kenmerken.

Waardering: hoog

Voor het stedelijk gebied betreft het gebieden die van belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met een hechte relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De kleine schaal van de directe woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn mooi met elkaar verweven door de manier waarop verkaveling en hoofdstructuur elkaar versterken. Hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zorgt voor verbindingen tussen het kleine en het grote schaalniveau. Ook een aanzienlijk deel van het buitengebied van de gemeente Soest heeft een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen. Voor de 'civiele landschappen' geldt dat onder meer voor aanzienlijke delen van het veenweidelandschap (waar de spoorlijn slechts een beperkte visuele verstoring vormt), de opstreckende verkaveling aan weerszijden van de Birkstraat, de veenontginningen ten zuidwesten van Soest en het stuifzandgebied langs de noordrand van de stuwwal. Een bijzonder complex binnen deze waarderingscategorie is de gave, door bebouwing ingesloten geraakte eng. Ook vrijwel alle buitenplaatsen in Soest vallen in deze categorie. Vanwege zijn ensemblewaarde en de uitkomsten van diverse studies zijn de militaire landschappen in de gemeente Soest, d.w.z. het militair vliegveld en de verschillende oefen- en kazerneterreinen in zijn geheel in de hoogste waarderingscategorie geplaatst. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze waardering is gebaseerd op studies uit 2006 en 2007, en dat er geen mogelijkheden waren deze studies te toetsen aan de huidige staat van de terreinen. De bijzondere waarde van de militaire terreinen is vooral gelegen in de ensemblewaarde van het totale complex, de nationale betekenis ervan en de gelaagdheid van diverse militaire periodes die er nog terug te vinden is.

Cultuurlandschappen en Stedenbouwkundige eenheden

Jonge heidebebossing met heiderelicten (Hb)

De jonge heidebebossingen binnen de gemeente Soest zijn erg uiteenlopend van karakter. Juist die veelvormigheid verschaft het bosgebied zijn waarden. Onder meer een zone ten zuiden van de Soester Eng en een brede strook langs de zuidrand van de stuifzandheuveld, waarin jonge buitenplaats De Paltz ligt, werd bebost met grove dennen. Ook werden er in de 19e eeuw eikenstrubben aangeplant om verstuiving tegen te gaan. Deze strubben vinden we verspreid over het gebied nog altijd terug. Binnen het gebied bevinden zich ook meerdere grafheuvels.

De periode waarover zich die bebossing uitstreckte, was echter vrij lang. Nog in 1953 lagen er uitgestrekte heidevelden op de Stompert. Een deel van het bos lijkt ook ontstaan te zijn vanuit spontane opslag van de niet onderhouden heidevelden. De Stompert werd in 1949 in gebruik genomen als militair oefenterrein, waaraan het een deel van zijn inrichting en wellicht ook wel zijn bebossing dankt. In 1992 is het oefenterrein verkleind en kwam De Stompert buiten de militaire rasters te liggen.

Net buiten dit voormalig militaire gedeelte, maar binnen het landschap van de jonge heidebebossingen, bevindt zich het Pompstation, dat in 1883 ten behoeve van een waterleiding naar Utrecht werd gebouwd.

Door de vele functies en daarmee samenhangende gebouwen en structuren die het gebied herbergt, is het een relatief atypische heidebebossing. Wat vooral van belang is om te herkennen is de mate van dynamiek die sterk verschilt. We hebben te maken met jonge bebossingen en oudere bebossingen, met spontane bebossingen en met rationele ontwerpen, met grove dennenopstanden en met eikenstrubben, met sporen van militair gebruik en van grafrituelen uit de

prehistorie. Het is de veelzijdigheid die dit gebied zo interessant maakt. Kanttekening daarbij is dat de veelzijdigheid in zoverre in de laatste halve eeuw is veranderd dat er van grotere heidevelden in dit gebied – in vergelijking met bijvoorbeeld de ontwikkeling van De Stompert – geen sprake meer is. Daardoor zijn karakteristieke vergezichten verloren gegaan en hebben sommige structuren als de grafheuvels wellicht niet de ruimte die ze zouden verdienen. Het noordelijke deel is grotendeels bebouwd met de woonwijk Soest-Zuid.

Villaverkaveling

De villagebieden in Soest dateren hoofdzakelijk uit de eerste helft van de 20e eeuw. Ze worden gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande woningen met een individueel karakter op overwegend ruime kavels met een groen karakter. De onderlinge afstand tussen de woonhuizen varieert. Elk villagebiedje heeft zijn eigenheid. Karakteristiek voor enkele villabuurtjes is dat het herverkavelde buitenplaatsen betreft, zoals Vredehof en Vosseveld in Soest en Egghermonde in Soesterberg. Van de buitenplaatsen resteren veelal alleen relictten van waterlopen, padenstructuren en/of monumentale bomen. Typerend voor de rand van Soest Zuid is het bosachtig en informele karakter met bosbomen op de grote kavels en het ontbreken van trottoirs. Hier is het thema: landelijk wonen in de bosrand. Opvallend aan Soestduinen is de symmetrische opzet met twee gebogen straten, de oriëntatie en zichtas op het station en de verwevenheid met het omringende bos door bosbomen op de kavels en een klein centraal bosparkje. De straten hebben ruime profielen en een informele inrichting met grasbermen en verspreide bomen.

5.6.3 Conclusie

Ten eerst moet worden opgemerkt dat door de huidige invulling van het plangebied en de omgeving een deel van de kenmerken van de jonge heidebebossing met heiderelicten niet meer herkenbaar is in het plangebied. Gelet op het voorgenomen plan, zoals beschreven in hoofdstuk 4, past dit goed binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied, specifiek gelet op het kenmerk villaverkaveling.

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

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 De regels

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Groen-Wijkgroen' (Artikel 3)

De groenstrook aan de zuidzijde van de woningen wordt conform de bestaande situatie bestemd tot 'Groen-Wijkgroen'. Deze strook is in dit bestemmingsplan meegenomen ten behoeve van de aanleg van drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor het overige blijft het huidige gebruik behouden. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Voor het overige zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt het groene karakter van het gebied.

'Tuin' (Artikel 4)

De onbebouwde gronden en gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is bovendien een erker mogelijk.

'Wonen' (Artikel 5)

Hoofdgebouwen

De woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als "Wonen".

In deze bestemming zijn de woningen zelf op de plankaart begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via een aanduiding op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. In dit geval zijn vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen toegestaan. De maximale goothoogte- en hoogtematen van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd. In dit geval betreffen de maximale goothoogte- en hoogtematen van alle woningen respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken behorende bij het hoofdgebouw

Bijbehorende bouwwerken behorende bij het hoofdgebouw mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Buiten bouwvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven woonbestemming. Het bouwvlak mag in principe voor 100% worden bebouwd. 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 150 m². De maximale goothoogte- en hoogtematen van bijbehorende bouwwerken betreffen respectievelijk 3 en 5 meter.

Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken betreffen 1 meter voor de voorgevel van de woningen en 2 meter achter de voorgevel van de woningen.

Specifieke gebruiksregels

De regels stellen voorwaarden aan een beroep of bedrijf aan huis. Tevens wordt gesteld dat voldaan moet worden

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regeling voor onderkeldering van gebouwen. Daarnaast is er een regel, die bepaalt,

dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kap woningen (inclusief bijgebouwen) op te richten. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

8.1.2 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft vanaf 17 oktober 2017 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode een ieder zijn of haar reactie/zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er zijn in deze periode 2 zienswijzen ingediend. Het plan is, mede naar aanleiding van deze zienswijzen, op bepaalde punten gewijzigd. De behandeling van de zienswijzen is vastgelegd in de 'Nota van Zienswijzen', opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Nader vleermuizenonderzoek

Bijlage 5 Bomeneffectanalyse

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennend

Bijlage 7 Nota van zienswijzen