

**Toelichting**

**Vastgesteld bestemmingsplan  
Korte Ossendam 39**

**NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301**

**20 april 2017**



**Gemeente Soest**  
**Bestemmingsplan**  
**Korte Ossendam 39**

**Toelichting**

**Vastgesteld**

20 april 2017

Kenmerk 0342-24-T01

Projectnummer 0342-24



# Inhoudsopgave

|                     |                                                           |           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b> | <b>Inleiding</b>                                          | <b>1</b>  |
| 1.1.                | Aanleiding                                                | 1         |
| 1.2.                | Doelstelling                                              | 1         |
| 1.3.                | Ligging van het projectgebied                             | 1         |
| 1.4.                | Vigerende plannen                                         | 2         |
| 1.5.                | Leeswijzer                                                | 3         |
| <br>                |                                                           |           |
| <b>Hoofdstuk 2.</b> | <b>Beleidskaders</b>                                      | <b>4</b>  |
| 2.1.                | Algemeen                                                  | 4         |
| 2.2.                | Rijksbeleid                                               | 4         |
| 2.2.1.              | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                   | 4         |
| 2.2.2.              | Flora- en Faunawet                                        | 5         |
| 2.2.3.              | Watertoets                                                | 6         |
| 2.2.4.              | Wet gemeentelijke watertaken (2008)                       | 7         |
| 2.3.                | Provinciaal beleid                                        | 8         |
| 2.3.1.              | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening     | 8         |
| 2.3.2.              | Provinciaal Waterplan 2010-2015                           | 9         |
| 2.3.3.              | Grondwaterplan 2008-2013                                  | 9         |
| 2.4.                | Regionaal beleid                                          | 9         |
| 2.4.1.              | Waterbeheerprogramma 2016-2021                            | 9         |
| 2.5.                | Gemeentelijk beleid                                       | 10        |
| 2.5.1.              | Structuurvisie Soest 2009-2030                            | 10        |
| 2.5.2.              | Nota Wonen in Soest                                       | 10        |
| 2.5.3.              | Gemeentelijk welstandsbeleid                              | 10        |
| 2.5.4.              | Gemeentelijk Waterplan 2011-2015                          | 12        |
| 2.5.5.              | Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015               | 12        |
| 2.5.6.              | Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017               | 13        |
| 2.5.7.              | Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) | 13        |
| 2.5.8.              | De groene kernkwaliteit van Soest 2014                    | 13        |
| 2.5.9.              | Bescherming en kap van bomen 2012                         | 14        |
| <br>                |                                                           |           |
| <b>Hoofdstuk 3.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                                 | <b>15</b> |
| 3.1.                | Inleiding                                                 | 15        |
| 3.2.                | Cultuurhistorie                                           | 15        |
| 3.3.                | Bebouwingsstructuur                                       | 15        |
| 3.4.                | Functionele structuur                                     | 16        |
| 3.5.                | Verkeersstructuur                                         | 16        |
| 3.6.                | Groen                                                     | 16        |
| 3.7.                | Water                                                     | 16        |
| <br>                |                                                           |           |
| <b>Hoofdstuk 4.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1.                | Algemeen                                                  | 17        |

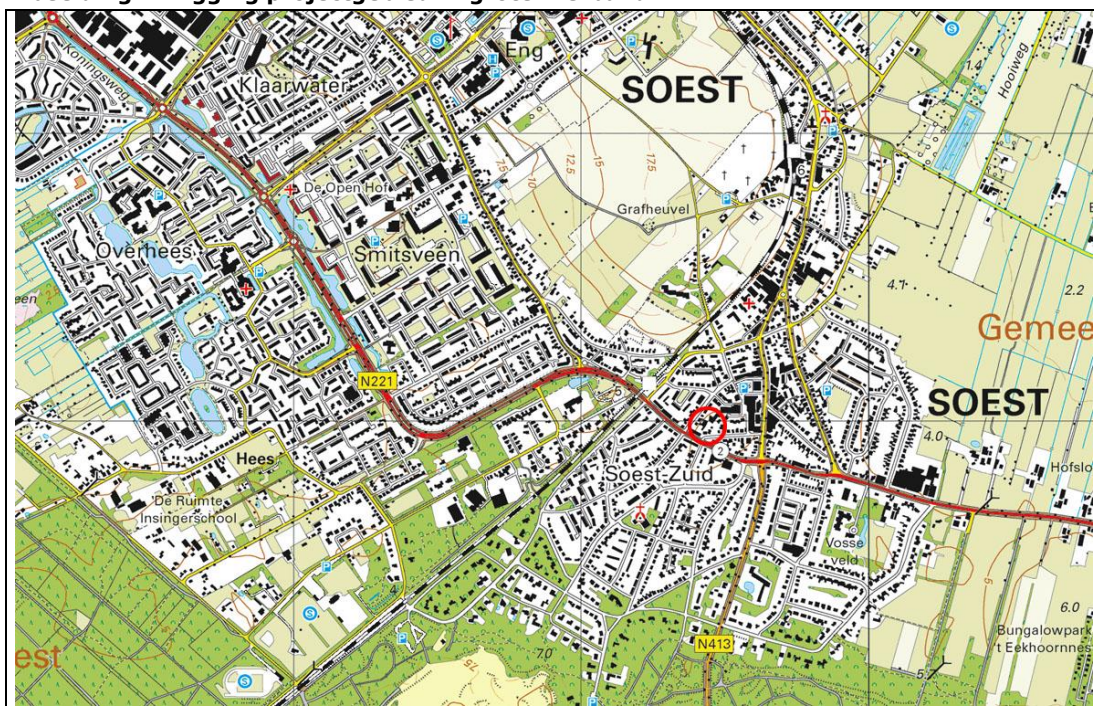
|                     |                                  |           |
|---------------------|----------------------------------|-----------|
| 4.2.                | Verkeer                          | 17        |
| 4.3.                | Groen                            | 18        |
| 4.4.                | Water                            | 18        |
| <b>Hoofdstuk 5.</b> | <b>Resultaten onderzoeken</b>    | <b>19</b> |
| 5.1.                | Inleiding                        | 19        |
| 5.2.                | Milieuaspecten                   | 19        |
| 5.2.1.              | Bodem                            | 19        |
| 5.2.2.              | Milieuzonering                   | 20        |
| 5.2.3.              | Geluidhinder                     | 21        |
| 5.2.4.              | Luchtkwaliteit                   | 23        |
| 5.2.5.              | Externe veiligheid               | 24        |
| 5.2.6.              | Geurhinder                       | 24        |
| 5.3.                | Water                            | 25        |
| 5.4.                | Natuurwaarden                    | 26        |
| 5.5.                | Archeologie                      | 27        |
| 5.6.                | Kabels en leidingen              | 28        |
| <b>Hoofdstuk 6.</b> | <b>Juridische planopzet</b>      | <b>29</b> |
| 6.1.                | Inleiding                        | 29        |
| 6.2.                | Toelichting                      | 29        |
| 6.3.                | De regels                        | 29        |
| 6.4.                | De verbeelding                   | 30        |
| <b>Hoofdstuk 7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>31</b> |
| 7.1.                | Economische uitvoerbaarheid      | 31        |
| 7.2.                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 31        |
| 7.3.                | Ontwerpbestemmingsplan           | 31        |

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel naast Korte Ossendam 39 heeft het voornemen om op dit perceel de voormalige boerderij en het grootste deel van de bedrijfsloodsen op het perceel te slopen. In plaats daarvan wordt op het binnenterrein in plaats van de boerderij een vrijstaande woning gebouwd. Daarbij wordt een deel van de bedrijfsloods als bijgebouw gehandhaafd. In de bouwstrook langs de Korte Ossendam wordt een vrijstaande of een twee-onder-één-kap-woning gerealiseerd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" zijn deze bouwplannen niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

**Afbeelding 1: Ligging projectgebied in groter verband.**



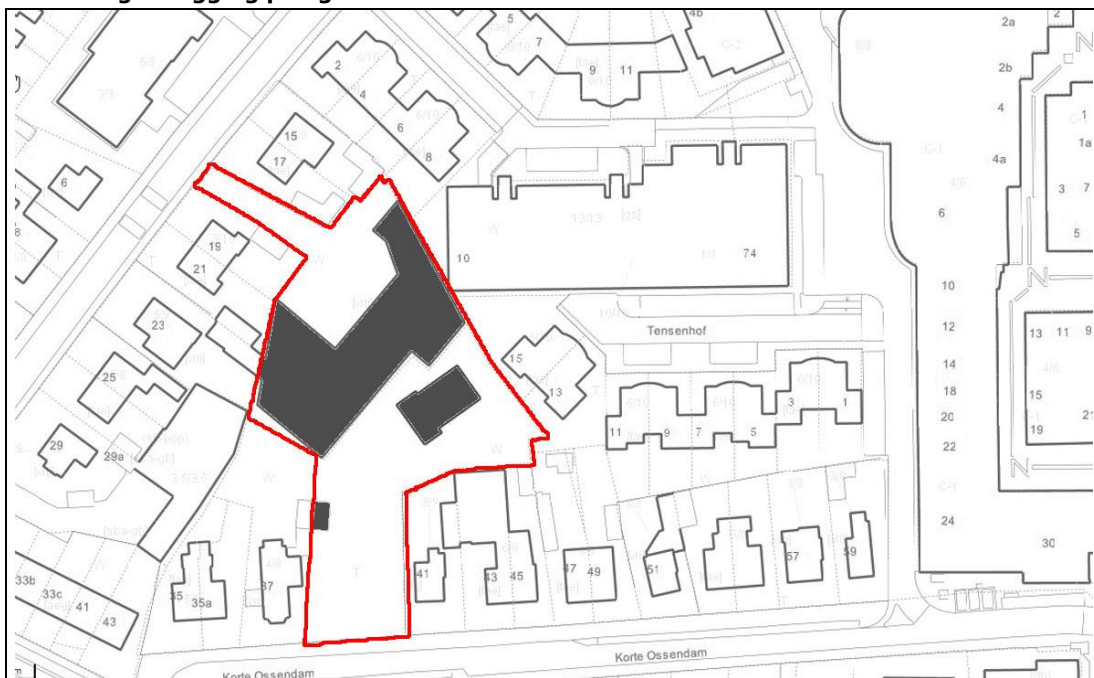
### 1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op het perceel Ossendam 39 mogelijk te maken.

### 1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van de kern Soest. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied binnen Soest met een rode cirkel aangegeven. De ligging van het perceel is weergegeven in afbeelding 2.



**Afbeelding 2: Ligging plangebied.**

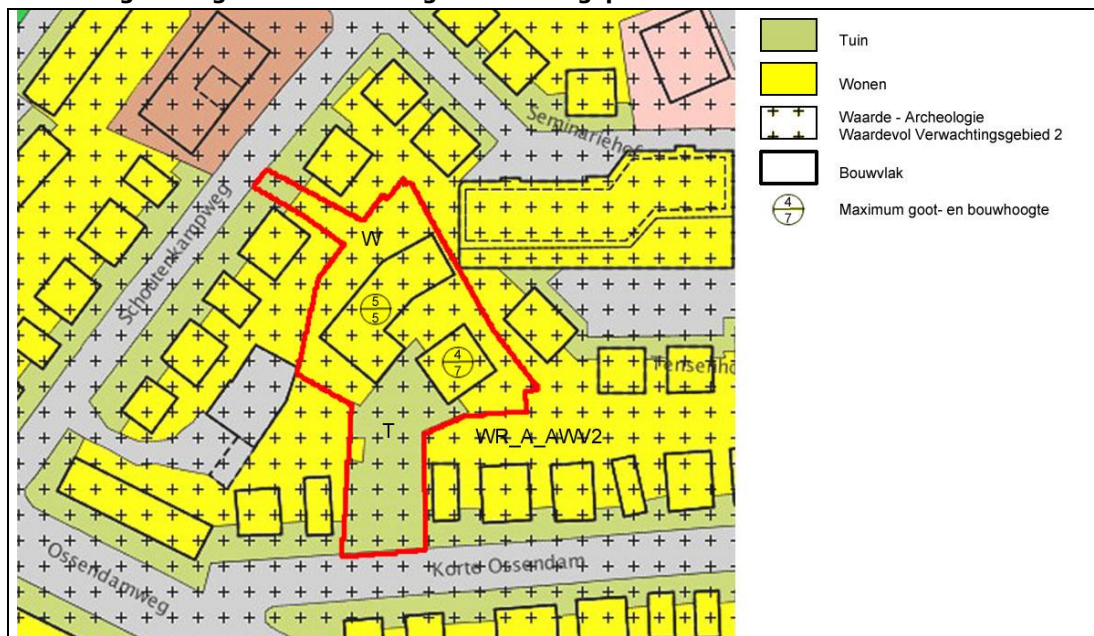
#### **1.4. Vigerende plannen**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een deel van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 3. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2". Door middel van twee bouwvlakken is aangegeven waar vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. De huidige bedrijfsloods staat ter plaatse van een van die bouwvlakken maar heeft een veel groter bebouwingsoppervlak dan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De gronden aan de Korte Ossendam hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming is geen woningbouw toegestaan.

Voor de gronden geldt als gevolg van de bestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2" een bouwverbod om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen. Dit bouwverbod is onder meer echter niet van toepassing op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing (...) mits de bestaande fundering wordt gebruikt of indien de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid.



**Afbeelding 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan Soest Midden en Zuid.**



Op 18 september 2014 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), waarvan in paragraaf 2.5.7. een samenvatting is opgenomen.

### 1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009 en vervolgens een aantal malen is geactualiseerd.

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het projectgebied. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 8 wordt de juridische planopzet toegelicht. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

## Hoofdstuk 2. Beleidskaders

### 2.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan Korte Ossendam 39 op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Voor de opbouw van dit hoofdstuk zijn relevante beleidsstukken uit de standaardtoelichting van de gemeente Soest samengevat. Deze beleidsstukken vormen gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

### 2.2. Rijksbeleid

#### 2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, in stand houden 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.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte zijn voor de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen. Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot

stand komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;

- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met twee toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

#### *Conclusie*

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het SVIR-beleid van het Rijk.

#### **2.2.2. Flora- en Faunawet**

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet.

#### *Inhoud Flora- en faunawet*

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Van het verbod ('nee') kan alleen onder bepaalde voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. De Flora- en Faunawet bevat regels over:

- jacht;
- beheer;
- schadebestrijding;
- handel in dieren en planten;
- het bezit van bedreigde dieren en planten.

### *Zorgplicht en verbodsbepalingen*

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor dieren. Naast de zorgplicht bevat de wet ook een aantal verbodsbepalingen die zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Het is niet toegestaan planten te plukken en dieren te doden, te vangen of te verstoren die onder de Flora- en faunawet vallen.

### *Rode lijsten*

Rode lijsten geven een overzicht van diersoorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. De mate van bedreiging is verdeeld over de volgende categorieën:

- uitgestorven op wereldschaal;
- in het wild uitgestorven op wereldschaal;
- verdwenen uit Nederland;
- in het wild verdwenen uit Nederland;
- ernstig bedreigd;
- bedreigd;
- kwetsbaar;
- gevoelig.

Plaatsing op een van de lijsten betekent niet automatisch dat de diersoort is beschermd.

Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie, ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat. In de Soorten-database is terug te vinden of een diersoort op 1 van de rode lijsten staat.

### *Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming*

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen.

### **2.2.3. Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Met andere woorden: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

*Ruimte voor water*

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken.

*Geen toets achteraf*

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een vroeg stadium met elkaar in gesprek brengt.

*Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder*

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment. De vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

*Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid*

De inzet van het watertoetsproces is om in elk afzonderlijk plan, met maatwerk, het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat overheden met het watertoetsproces nieuw beleid maken of dat het nieuwe procedures met zich meebrengt: het sluit aan bij bestaande procedures en beleid.

**2.2.4. Wet gemeentelijke watertaken (2008)**

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De wet is per 1 januari 2008 in werking getreden. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen,

die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

## **2.3. Provinciaal beleid**

### **2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening**

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien.

De PRS bevat het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijdingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling  
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied  
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied

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



### **2.3.2. Provinciaal Waterplan 2010-2015**

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek.

Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

### **2.3.3. Grondwaterplan 2008-2013**

Het Grondwaterplan 2008-2013 beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. De looptijd van het Grondwaterplan is door Provinciale Staten verlengd tot en met 31 december 2015. Uitgangspunt bij het Grondwaterplan is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

## **2.4. Regionaal beleid**

### **2.4.1. Waterbeheerprogramma 2016-2021**

Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 (WBP) is op 30 september 2015 door het algemeen bestuur van het Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Het WBP geeft de koers aan die het waterschap gaat varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern – als spoorboekje – expliciet maken en vastleggen. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt. Het 'hoe' volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting. Het WBP is bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan. Met het WBP als programma sluit het waterschap aan bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet,

de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft hoe het waterschap werkt aan de wateropgaven. Ook speelt het waterschap alvast in op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee dit WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

## **2.5. Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1. Structuurvisie Soest 2009-2030**

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.

### **2.5.2. Nota Wonen in Soest**

In 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Wonen in Soest vastgesteld. In de nota wordt aangeduid dat in de gemeente de druk op de woningmarkt aanzienlijk blijft, ondanks de economische crisis, die de woningmarktdruk meer latent gemaakt heeft. In de nota zet de gemeente in op een betaalbare woningvoorraad. Naast kwantitatieve cijfers over het woningaanbod en de vraag naar woningen, gaat de nota ook in op de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Een aantal te bouwen woningen voor de komende periode wordt niet genoemd in de nota. Wel wordt ingegaan op:

- betaalbare woningvoorraad;
- levensloopbestendige woningvoorraad;
- duurzame woningvoorraad;
- vraaggestuurde woningmarkt;
- regionale samenhang.

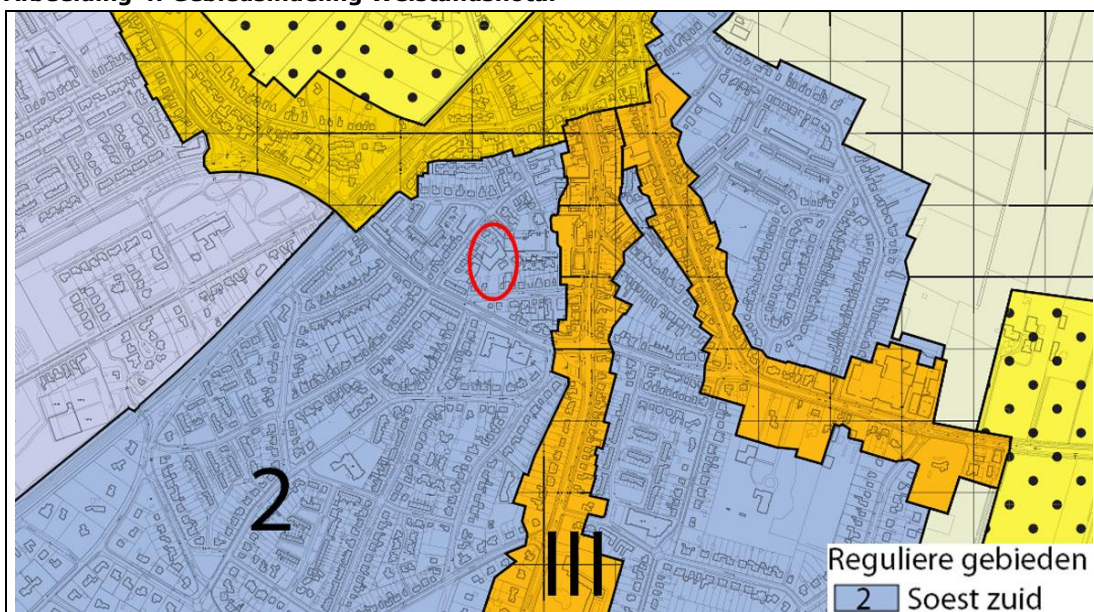
Hiermee wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. De woonvisie gaat echter niet in op individuele bouwinitiatieven.

### **2.5.3. Gemeentelijk welstandsbeleid**

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het projectgebied ligt in deelgebied 2: Soest zuid (zie afbeelding 4).

**Afbeelding 4: Gebiedsindeling Welstandsnota.**



Kenmerkend voor de wijk Soest Zuid is dat er in noord-zuid richting een duidelijke vloeiende overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig is. Het merendeel van de woonbebouwing van Soest Zuid bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime kavels. De woningen zijn voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap. Ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan heeft deze woonwijk een duidelijk karakter verkregen door de laanstructuur en de eenduidigheid in bouwvormen en volumes. Deze laanstructuur wordt nog versterkt door de groene berm tussen de openbare weg en de particuliere kavels. De wijk heeft hiermee een sterk representatief karakter verkregen met een eenduidige beeldkwaliteit. Er bevinden zich veel onder architectuur gebouwde woningen die de moeite waard zijn om zorgvuldig mee te gaan.

In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand. De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*  
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*  
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.

- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*

Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Voor Soest Zuid geldt het reguliere kwaliteitsniveau.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de bestaande en gewenste kwaliteit van de bebouwing, het erf en de omgeving. Richtlijnen voor beeldkwaliteit worden gegeven op diverse niveaus en ten aanzien van diverse aspecten:

- algemene kenmerken plangebied;
- landschappelijke kwaliteiten per deelgebied;
- de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing;
- de erfindeling en kavelinrichting per perceel;
- de vormgeving en kenmerken van de bebouwing;
- de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik;
- de vormgeving en kenmerken van de beplanting.

In het beeldkwaliteitplan staan algemene criteria en gebiedsspecifieke criteria. Vanwege de verscheidenheid aan bebouwing binnen het plangebied is het niet mogelijk om eenduidige gebiedsgerichte welstandscriteria vast te stellen. Voor Soest Zuid geldt een regulier welstandsregime. Bebouwing is zowel voor wat betreft plaatsing als maatvoering toegestaan overeenkomstig het bestemmingsplan en de bijbehorende afwijkingsbevoegdheden. Plannen moeten voornamelijk voldoen aan algemene welstandscriteria.

Vanwege de verscheidenheid

#### **2.5.4. Gemeentelijk Waterplan 2011-2015**

In het Waterplan Soest 2011-2015 staan uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfilteerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

#### **2.5.5. Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015**

De gemeente Soest heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting

van de wijk. Ook heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

#### 2.5.6. 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. Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

#### 2.5.7. Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)

In de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), die op 12 februari 2014 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel autoparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling; de parkeereis. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren dan het aantal dat wordt vastgelegd in de parkeereis.

**Afbeelding 5: Parkeernormen woningbouw.**

| Wonen                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                              |         |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|
| Type                                        |  |  +  | Eenheid |                 |
| Woning tot 50 m <sup>2</sup> bvo            | 0,7                                                                                 | Een kleine berging is een wettelijke eis.                                                                                                                                    |         | per woning/unit |
| Woning van 50 tot 75 m <sup>2</sup> bvo     | 1,2                                                                                 | 1,1                                                                                                                                                                          | 3,0     | per woning      |
| Woning van 75 tot 100 m <sup>2</sup> bvo    | 1,5                                                                                 | 1,4                                                                                                                                                                          | 4,0     | per woning      |
| Woning van 100 tot 150 m <sup>2</sup> bvo   | 1,8                                                                                 | 1,7                                                                                                                                                                          | 5,0     | per woning      |
| Woning van 150 m <sup>2</sup> bvo of groter | 2,0                                                                                 | 1,8                                                                                                                                                                          | 6,0     | per woning      |

*Incl. kamerverhuur, intra- en extramurale zorg en verpleeg- en verzorgtehuizen, seniorenwoningen, aanleunwoningen en serviceflats. De genoemde oppervlaktes betreffen de privégedeelten. Voor eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimtes binnen bijvoorbeeld een VVE of zorginstelling gelden geen aanvullende parkeereisen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde werkzaamheden en niet door derden worden gebruikt.*

Op alle drie de percelen is ruimschoots ruimte om 2 of meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er is derhalve op grond van de beleidsnota voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

#### 2.5.8. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

In de nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014) is het groenbeleid van de gemeente Soest vastgelegd. De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. Door de planontwikkeling wordt het bebouwd oppervlak aanzienlijk teruggebracht. De woningen krijgen ruime tuinen.

#### **2.5.9. Bescherming en kap van bomen 2012**

In de nota Bescherming en kap van bomen (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m<sup>2</sup>;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er in het plangebied geen bomen staan die behouden zouden moeten blijven.

## **Hoofdstuk 3. Bestaande situatie**

### **3.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het perceel is momenteel in gebruik voor wonen en voor bedrijfsactiviteiten.

### **3.2. Cultuurhistorie**

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwen lang jaarlijks bemest met mest uit de schapenstal, vermengd met heideplaggen. Hierdoor is op het zand van de stuwwal een ongeveer 80 cm dikke humeuze grondlaag aanwezig (zwarte enkeerdgrond). Soest is in de middeleeuwen ontstaan op de overgang naar de laag gelegen Eemvallei.

Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de hoger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

Van oudsher was de bebouwing eerst aan de noordoostzijde en later ook aan de zuidwestzijde rondom de Eng gesitueerd. Vanuit het lange lint kan op een aantal plekken, aan beide zijden, direct het landschap in worden gekeken. Dergelijke doorzichten zijn voor een kern met de omvang van Soest een unieke eigenschap. Vervolgens is het dorp aan de noordkant van lint (richting het Hart) en in Soest-Zuid uitgebreid. De opbouw van Soest is daarna bepaald door de keuze vooral in noord- en zuidwestelijke richting uit te breiden. De Koningsweg is een sterk structurerend element voor de 'nieuwe' wijken van Soest. De uitbreidingen zijn stempelgewijs toegevoegd. Smitsveen is een wijk met relatief veel hoogbouw. Een groot gedeelte dateert uit de Wederopbouwperiode (1945-1965). Het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten is geconcentreerd in de westelijke hoek van Soest aan weerszijden van de Koningsweg. De recentste uitbreidingen hebben aan de westzijde plaatsgevonden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn vanaf het begin van de 20e voornamelijk woningen gerealiseerd. Het winkelcentrum Soest-Zuid, dat in 1984 als Hartje Zuid werd gerealiseerd ligt aan het begin van de Korte Ossendam.

### **3.3. Bebouwingsstructuur**

In de directe omgeving van de Korte Ossendam 39 bestaat de bebouwing voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen. De meeste bebouwing aan de Korte Ossendam en de Schoutenkampweg dateert uit de periode tussen 1910 en 1940 en heeft architectuurkenmerken uit die periode. De bebouwing in dit gebied is in de loop der tijd aangevuld met woonbebouwing in diverse richtingen, stijlen en volumes. Het appartementengebouw en de twee-onder-één-kap woningen aan de Seminariehof ten noorden van de planlocatie zijn van recenter datum en zijn gebouwd in 1998.

Op het perceel van 3.166 m<sup>2</sup> is een voormalige boerderij, die als vrijstaande woning wordt gebruikt, uit 1921 aanwezig met bijgebouwen en een grote bedrijfshal aanwezig. De bedrijfshal staat aan de Schoutenkampweg 17a en is bereikbaar via in-/uitrit tussen twee woningen aan die weg.

### **3.4. Functionele structuur**

De meeste percelen langs de Korte Ossendam en de Schoutenkampweg en de omliggende wegen hebben voornamelijk een woonfunctie. Ten oosten van de planlocatie ligt het winkelcentrum Soest-Zuid. In het plangebied is een voormalige boerderij aanwezig die nu een woonfunctie heeft. Daarnaast zijn bedrijfshallen aanwezig, waarin een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf was gevestigd.

### **3.5. Verkeersstructuur**

De Korte Ossendam is met uitzondering voor langzaam verkeer een doodlopende woonstraat vanaf de Soesterbergsestraat richting de Korte Ossendam. De weg heeft brede trottoirs en langsparkeervakken langs de noordzijde. Ook de Schoutenkampweg is een woonstraat.

### **3.6. Groen**

In de nabijheid van het plangebied is geen openbaar groen aanwezig. Door de ruime voor- en tuinen heeft de omgeving van Korte Ossendam 39 wel een groen karakter.

### **3.7. Water**

#### *Grondwater*

In de wijk Soest Zuid is het maaiveld van het plangebied hoog. De grondwaterstand is relatief laag (> 1,60 meter onder maaiveld). Er is geen sprake van structurele grondwateroverlast.

#### *Oppervlaktewater*

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Afval- en regenwater*

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekopeld worden. Daar waar mogelijk moet het hemelwater op eigen terrein worden vastgehouden en verwerkt. Als dit aantoonbaar niet kan, komt aansluiting op een openbaar hemelwaterriool in beeld. Ook voor openbare hemelwaterriolen heeft infiltratie voorkeur boven afvoer naar en lozing op het oppervlaktewater. Gezien de grondwaterstand en de verwachte samenstelling van de grond (zandgrond) moet infiltratie op eigen terrein mogelijk zijn. Daarbij mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

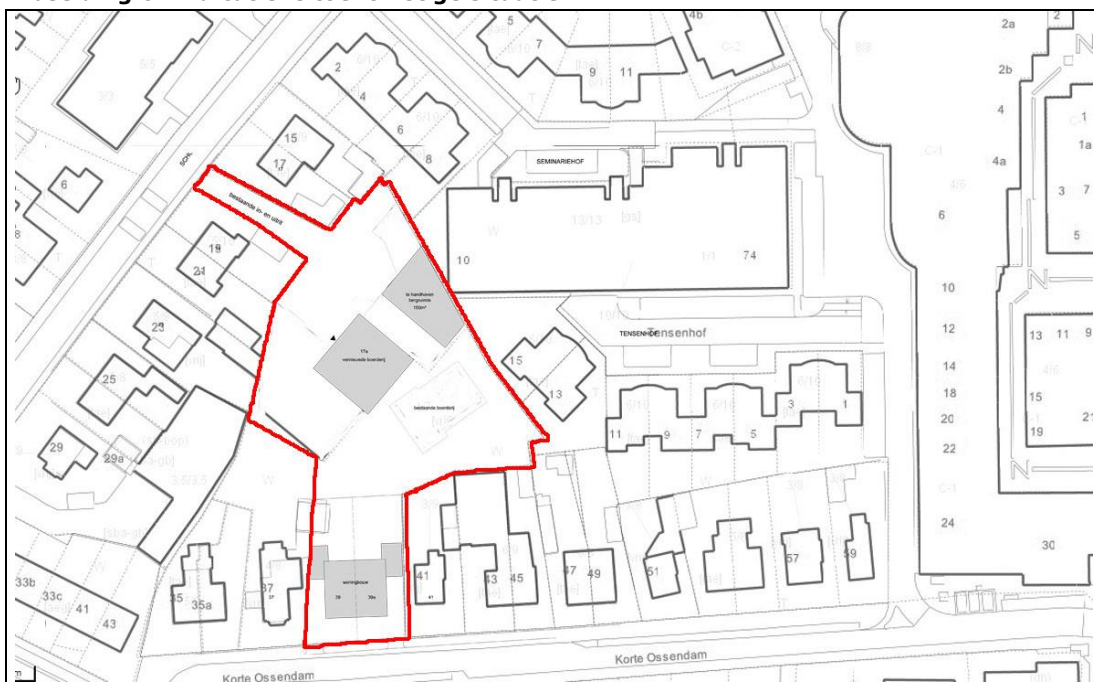


## Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

### 4.1. Algemeen

Op het perceel zal de bebouwing voor het overgrote deel worden gesloopt. Alleen een klein deel van de bedrijfshal zal worden gehandhaafd en verbouwd worden tot bijgebouw bij een nieuwe vrijstaande woning die in plaats van de voormalige boerderij centraal op het perceel wordt gebouwd. Deze woning zal worden ontsloten vanaf de Schoutenkampweg via de inrit die nu voor de bedrijfshal wordt gebruikt. Aan de Korte Ossendam wordt het gat in het bebouwingslint opgevuld met een vrijstaande of een twee-onder-één-kap-woning. De woningen krijgen één tot anderhalve bouwlaag met een kap. In afbeelding 6 is een indicatieve verkaveling van het plangebied te zien.

**Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.**



### 4.2. Verkeer

Door het toevoegen van de vrijstaande of de twee-onder-één-kap-woningen zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar zeer beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in de 'rest bebouwde kom' in matig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,4 tot 8,2 motorvoertuigen per woning per etmaal.

Op de percelen aan de Korte Ossendam zullen minimaal 2 parkeerplaatsen worden aangelegd (zie afbeelding 6). Bezoekersparkeren kan, net als bij de overige woningen aan deze weg, in de straat. Bij de woning op het binnenterrein is ruimte voor 3 of meer parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet op de omvang van het perceel is er overigens ruimte voor meer

parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering (zie paragraaf 2.5.7).

#### **4.3. Groen**

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuinen krijgen uiteraard een groen karakter, waarbij de bestaande bomen zoveel als mogelijk zullen worden behouden.

#### **4.4. Water**

Ter plaatse wordt de bestaande woning en bedrijfshal grotendeels afgebroken. In plaats daarvan worden drie woningen gerealiseerd. Hierdoor neemt het bebouwd oppervlak op het perceel per saldo af van 1.067 m<sup>2</sup> naar 631 m<sup>2</sup>. Derhalve brengt dit bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en op het perceel geïnfiltreerd.

## Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken

### 5.1. Inleiding

Ten behoeve van een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

### 5.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

#### 5.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is in 2009 bodemonderzoek uitgevoerd, dat in 2015 is geactualiseerd<sup>1</sup>. Ten aanzien van het grondwater blijkt uit het geactualiseerde onderzoek dat in drie peilbuizen met grondwater, in tegenstelling tot in het oorspronkelijke onderzoek, geen verhoogde concentraties meer zijn aangetroffen. In 2009 was in deze peilbuizen sprake van licht verhoogde concentraties. De omvang van de verontreiniging lijkt terug te dringen. In de kern van de verontreiniging (twee peilbuizen) zijn concentraties vastgesteld boven de interventiewaarde. Het concentratieniveau ten opzicht van het onderzoek in 2009 neemt af. De afname is in beide gevallen te verklaren door een natuurlijk afbraak van gechloreerde oplosmiddelen. Op grond hiervan is sprake van een stabiele verontreinigingssituatie, danwel afnemende verontreinigingssituatie.

In 2009 heeft, op basis van de destijds aanwezige grondwaterverontreiniging een risicobeoordeling plaatsgevonden van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Hieruit is gebleken dat er zich geen risico's voordoen. Op basis van de huidige verontreinigingssituatie heeft zich geen verdere verspreiding plaatsgevonden. Sanerende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Ter plaatse van bedrijfshal van het destijds hier gevestigde metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf blijkt plaatselijk (voormalige tri-baden) sprake van een sterk verhoogde concentratie

---

<sup>1</sup> Hopman en Peters, Tussenverslag bodemonderzoek Korte Ossendam 39 te Soest, 15-P-383, Erichem, 9 december 2015

is de grond. Deze verontreiniging lijkt op basis van de omliggende boringen beperkt van omvang. Op grond van de aangetroffen verontreiniging kan plaatselijk sprake zijn van een risico's voor uitdamping vanuit de bodem naar de toekomstige kruipruimte van de nieuwe woning. In dat geval is bodemsanering noodzakelijk voorafgaand aan de bouw van de woning. De mate waarin deze bodemsanering zal moeten worden uitgevoerd, zal in het kader van de te verlenen Wabo-bouwvergunning door onderzoek moeten worden aangetoond.

### **5.2.2. Milieuzonering**

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 een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is opgenomen.

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

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, 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. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

**Afbeelding 7: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.**

| 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                                       |

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

#### *Situatie in het projectgebied*

Gelet op functies in de directe omgeving is sprake van een rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en/voorzieningen aanwezig, die een milieubelasting veroorzaken in het onderhavige plangebied.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmering voor de bouw van een woning op het perceel.

### **5.2.3. Geluidhinder**

#### *Wegverkeerslawaaï*

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Ossendam en de Soesterbergsestraat. Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat ter plaatse van de Schoutenkampweg een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur geldt, hoeven de geluidbelastingen ten gevolge van de Schoutenkampweg niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De Schoutenkampweg is wel in het onderzoek beschouwd bij de berekening van de gecumuleerde geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Korte Ossendam zelf is niet in beschouwing genomen in het onderhavig onderzoek omdat het een doodlopende weg betreft, wat het aantal verkeersbewegingen beperkt. Dit geldt zeker ter hoogte van het plangebied, aangezien de locatie daarvan zich nabij de afsluiting bevindt.

Op basis van verkeersgegevens van de gemeente Soest is akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

**Afbeelding 8: Geluidbelasting Ossendamweg (in  $L_{den}$ ).**

| Beoordelingspunten                                       | 1,5 meter | 4,5 meter | 7,5 meter |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 01 Korte Ossendam 39, zuidgevel                          | 53        | 55        | 56        |
| 02 Korte Ossendam 39a, zuidgevel                         | 52        | 54        | 55        |
| 03 Korte Ossendam 39, westgevel                          | 53        | 53        | 54        |
| 04 Korte Ossendam 39a, oostgevel                         | 44        | 47        | 49        |
| 05 Korte Ossendam 39-39a, noordgevel                     | 41        | 42        | 42        |
| 06 Boerderij Schoutenkamp 17a, westgevel                 | 36        | 38        | 40        |
| 07 Boerderij Schoutenkamp 17a, westgevel                 | 32        | 35        | 34        |
| 08 Boerderij Schoutenkamp 17a, westgevel                 | 34        | 38        | 44        |
| 09 Boerderij Schoutenkamp 17a, westgevel                 | 40        | 44        | 46        |
| <i>Waarden inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh</i> |           |           |           |

Uit afbeelding 8 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Ossendam ter plaatse van de twee-onder-één-kap woning wordt overschreden. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Ossendam. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden voor de twee woningen (39 en 39a) bedraagt maximaal respectievelijk 56 en 55 dB.

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

- onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel
- overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijnsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

<sup>2</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek Korte Ossendam 39 te Soest, B03.15.068-RM, Borne, 3 februari 2016

Het treffen van bronmaatregelen is in de onderhavige situatie praktisch onuitvoerbaar en daarnaast financieel niet haalbaar. Het beperken van het aantal voertuigen is niet mogelijk. Het toepassen van een stiller wegdek zou een optie kunnen zijn. Een gevelbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor de Ossendamweg is met deze maatregel echter niet haalbaar. De geluidbelasting met bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB gaat met circa 3 dB naar beneden als gevolg van de betreffende weg. De kosten daarvan staan echter niet in verhouding tot het te bereiken resultaat voor de woningen (bezwaren van financiële aard).

Theoretisch kan de snelheid op de Ossendamweg worden verlaagd van 50 naar 30 km/uur. Gelet op de stroomfunctie van deze weg is dat geen reële optie. Wanneer de betreffende weg een 30 km/uur weg zou worden, zal het geluidniveau worden verlaagd met circa 3 dB. Daarnaast kan de hogere grenswaarde procedure voor deze weg dan buiten beschouwing gelaten worden. Ter plaatse kunnen geen geluidschermen of geluidswallen worden geplaatst. Dit stuit tegen stedenbouwkundige bezwaren.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Soesterbergsestraat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen maximaal 33 dB bedraagt. Hiervoor dient derhalve geen hogere waarde procedure gevolgd te worden.

De maximale cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de toekomstige vrijstaande of twee-onder-één-kap-woning bedraagt maximaal 61 en 60 dB. Derhalve dienen er geluidwerende voorzieningen bepaald te worden, via een gevelweringonderzoek, om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

#### *Conclusie*

De nieuwe woning ligt binnen de zone van de Ossendamweg. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onvoldoende doeltreffend en/of uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Derhalve dient een procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen.

#### **5.2.4. Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met twee toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de ontwikkelingen in het plangebied.

### 5.2.5. Externe veiligheid

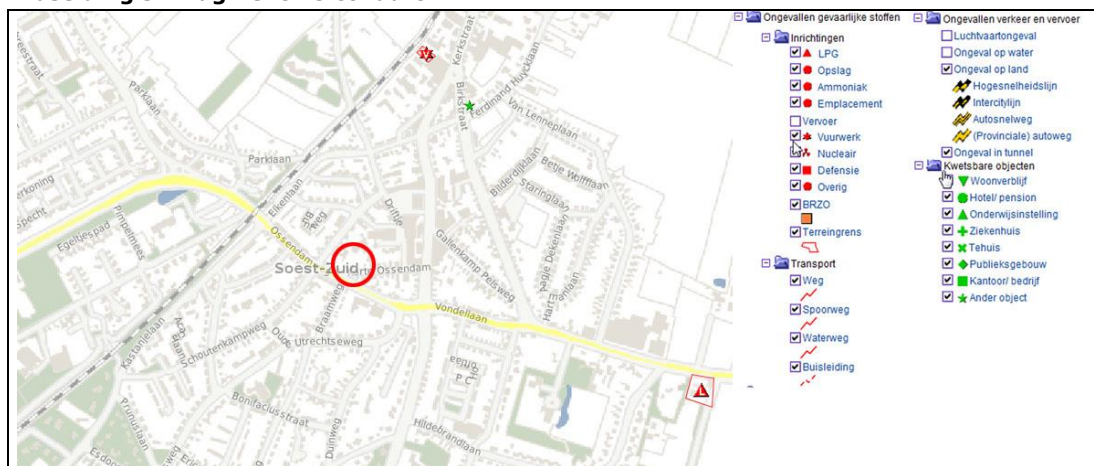
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas (zie afbeelding 9) kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

**Afbeelding 9: Fragment risicokaart.**



### Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 2 extra woningen in het plangebied.

### 5.2.6. Geurhinder

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven die geurhinder veroorzaken. Vanuit het oogpunt van het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van een woning in het plangebied.



### 5.3. Water

#### *Watertoets*

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

#### *Algemeen*

Op 2 februari 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

#### *Proces*

In het kader van de planontwikkeling is op 2 februari 2016 de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewa-

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

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

#### **5.4. Natuurwaarden**

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

##### *Soortenbescherming*

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

##### *Soortenbescherming*

Het perceel is in gebruik als paardenweide. Behalve grassoorten en onkruid is geen beplanting aanwezig. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van opstallen (1), het bouwrijp maken (2) en de nieuwbouw (3).

## Ad 1)

De te slopen voormalige opstallen zouden nestplaatsen van vogels kunnen bevatten. Daarom dient de sloop hiervan buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

## Ad 2)

De verruigde beplanting op het perceel is voorafgaand aan het broedseizoen weggehaald. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

## Ad 3)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

*Conclusie*

De sloop, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

**5.5. Archeologie**

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2( AWV 2). Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit criterium is ook opgenomen in de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2" die het perceel in het vigerende bestemmingsplan heeft en in het onderhavige plan is overgenomen. De bodemingreep is in dit geval aanzienlijk kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## **5.6. 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 bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

## Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

### 6.1. Inleiding

Het voorliggende Bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

### 6.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 6.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

#### *Artikel 3 - Tuin*

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan.

#### *Artikel 4 - Wonen*

De woningen met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en (kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen". In het bouwvlak zijn de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand en twee-aaneen' aangegeven, zodat uitsluitend een vrijstaande woning op het binnenterrein en een vrijstaande of een twee-onder-één-kap-woning aan de Korte Ossendam zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Het te handhaven bijgebouw bij de woning als vervanging van de boerderij is groter dan de standaardregeling toestaat en

wordt niet afgedekt met een kap. Dit bijgebouw is daarom apart aangeduid op de verbeelding. In de planregels is bepaald dat de bestaande situatie mag worden gehandhaafd.

#### Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

#### Bedrijf aan huis:

Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

#### *Artikel 5 - Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2*

Aan de verschillende categorieën opgenomen op de Archeologische beleidsadvieskaart (en de verbeelding) worden regels verbonden. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart dienen hiervoor in het bestemmingsplan in standaardregels te worden omgezet. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2" komt overeen met de dubbelbestemming die op deze plaats is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid.

### **6.4. De verbeelding**

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

## **Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Soest en de initiatiefnemer zullen een overeenkomst afsluiten waarin het plan-schadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke manier ter visie gelegd.

### **7.3. Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Korte Ossendam 39 heeft van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage heeft gelegen. Gedurende die periode zijn twee ontvankelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Internet: [www.soest.nl](http://www.soest.nl)

E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)