

toelichting

**vastgesteld bestemmingsplan
Soesterengweg 6**

NL.IMRO.0342.BPSOE0044-0301

21 december 2017

Gemeente Soest
Bestemmingsplan
Soesterengweg 6

Toelichting

21 december 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2.	Verdrag van Malta	6
2.2.3.	Wet natuurbescherming	6
2.2.4.	Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland	7
2.2.5.	Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.2.6.	Nationaal Waterplan	7
2.2.7.	Watertoets	8
2.2.8.	De Europese kaderrichtlijn Water	8
2.2.9.	Wet gemeentelijke watertaken	8
2.3.	Provinciaal beleid	9
2.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
2.3.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	10
2.3.3.	2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	11
2.3.4.	Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming	11
2.4.	Regionaal beleid	12
2.4.1.	Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021	12
2.5.	Gemeentelijk beleid	12
2.5.1.	Structuurvisie Soest	12
2.5.2.	Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief	13
2.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	13
2.5.4.	Groenstructuurplan	14
2.5.5.	Bescherming en kap van bomen 2012	14
2.5.6.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	15
2.5.7.	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)	15
2.5.8.	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	16
2.5.9.	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	17
2.5.10.	Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015	17
2.5.11.	Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017	18
2.5.12.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	18
2.5.13.	Welstandsbeleid	18

Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	20
3.1.	Inleiding	20
3.2.	Ontstaansgeschiedenis	20
3.3.	Ruimtelijke structuur	21
3.4.	Bebouwingsstructuur	21
3.5.	Functionele structuur	21
3.6.	Verkeersstructuur	22
3.7.	Groen	22
3.8.	Water	23
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving	24
4.1.	Het bouwplan	24
4.2.	Volkshuisvestelijke aspecten	25
4.3.	Verkeer en Parkeren	25
4.4.	Water	26
Hoofdstuk 5.	Resultaten onderzoeken	27
5.1.	Inleiding	27
5.2.	Milieuaspecten	27
5.2.1.	Bodem	28
5.2.2.	Asbest	28
5.2.3.	Milieuzonering	29
5.2.4.	Geluidhinder	31
5.2.5.	Geurhinder	32
5.2.6.	Luchtkwaliteit	32
5.2.7.	Externe veiligheid	33
5.3.	Water	35
5.3.1.	Watertoets	35
5.3.2.	Waterkwantiteit en -kwaliteit	36
5.4.	Natuurwaarden	37
5.4.1.	Gebiedsbescherming	37
5.4.2.	Beschermde soorten	38
5.4.3.	Bomen Effect Analyse	39
5.5.	Archeologie	40
5.6.	Kabels en leidingen	42
5.7.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 6.	Juridische planopzet	44
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Toelichting	44
6.3.	De regels	44
6.4.	De verbeelding	46

Hoofdstuk 7.	Economische uitvoerbaarheid	47
7.1.	Algemeen	47
Hoofdstuk 8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.1.	Procedure en fase bestemmingsplan	48
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.2.1.	Algemeen	48
8.2.2.	Inspraak	48
8.2.3.	Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	49
8.2.4.	Zienswijzen	49

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Soesterengweg 6 te Soest is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is achter de agrarische bedrijfswoning een aantal opstallen en mestplaten aanwezig.

Reeds in december 2005 is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een bedrijfsverplaatsing en de mogelijkheid woningbouw te ontwikkelen op het perceel Soesterengweg 6. In 2012 heeft dit ertoe geleid dat er in het bestemmingsplan "De Eng" een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in totaal 4 grondgebonden woningen te kunnen realiseren, waarvan één vrijstaande woning. Hoewel dit nimmer de bedoeling van de gemeenteraad is geweest is daarbij per abuis de bestaande woning in het aantal betrokken.

Eind 2015 heeft aanvrager de gemeente opnieuw benaderd om in gesprek te komen over het oorspronkelijke plan uit 2010, waarin de drie geschakelde woningen en de vrijstaande woning zijn opgenomen, met behoud van de woning van aanvrager.

Het bouwplan 't Verscholen erf is sindsdien meerdere malen besproken en aangepast naar de wensen en uitgangspunten van zowel het ambtelijk apparaat, de CRK, VRU en de Stichting Vrienden Soester Eng. De besprekingen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 11 maart en 3 juni 2016 hebben bijgedragen aan een plan dat in alle opzichten een betere invulling geeft aan het perceel dan het bouwplan uit 2010. Alle hierboven genoemde partijen hebben zich akkoord verklaard met het bouwplan 't Verscholen erf.

1.2. Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie die ligt ingeklemd tussen de Soesterengweg en het fietspad over de eng dat de Verlengde Talmalaan verbindt met het Chalonhof. De locatie is globaal gesproken in het noordelijke kwadrant van Soest gesitueerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "De Eng", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2012.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan De Eng.



Aan het perceel Soesterengweg 6 is de bestemming "Agrarisch" toegekend. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die (naast de bestaande bedrijfswoning) de realisering van 3 woningen toestaat. Het bouwplan voorziet echter in de realisering van 4 nieuwe woningen. Aangezien dit aantal niet past binnen de wijzigingsregels van het vigerende plan zal het onderhavige bestemmingsplan in de juridisch-planologische voorwaarden voorzien. Voor het gebied is tevens een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)" opgenomen.

Bovendien geldt het paraplubestemmingsplan Parkeernormen auto en fiets dat op 18 september 2014 is vastgesteld. Hiermee is geregeld dat de nieuwe parkeernormen uit 2014 van kracht zijn en niet meer de parkeernormen uit 2010.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld in 2009.

Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven, waarbij wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Daarna komt in hoofdstuk 6 de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot behandelt hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het plan op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe 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. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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, 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.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) 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 worden geboden aan 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 voldaan moet worden. Een 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.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied gaat het om het realiseren van vier woningen binnen bestaande bebouwd gebied. De toevoeging van enkele woningen wordt volgens vaste jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Er is in dit geval dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkelingen passen heel goed in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame ver-

stedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van percelen binnen bestaand bebouwd gebied als een duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

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

2.2.2. Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

2.2.3. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de

Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

2.2.4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN)) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De NNN is opgenomen op kaart 6 van de PRV van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de NNN.

2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

2.2.6. Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico, Mariene Strategie, Beleidsnota Noordzee en de functies van de rijkswateren.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

2.2.7. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/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.

2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water

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 er toe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- 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.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken

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 regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe 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

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Soest.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;

- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

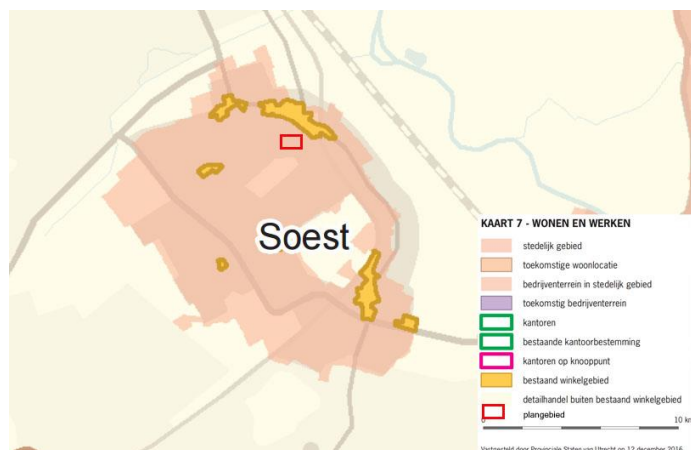
De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is op 16 december 2016 herzien en gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de NNN (voorheen EHS) en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening 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. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Afbeelding 3: Plangebied (rood) binnen stedelijk gebied.



2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 hebben Provinciale Staten het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Vanaf 2016 is al het bodem-, water- en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. Het plan een praktische bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie zet in op een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Voor bodem, water en milieu betekent dit dat:

- gestreefd wordt naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- gestreefd wordt naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is

de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Eem het Waterbeheerprogramma vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma (WBP), dat op 1 januari 2016 in werking is getreden, geeft de koers van het waterschap aan en wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan.

Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft het waterschap hoe wordt gewerkt aan de wateropgaven. Ook wordt alvast ingespeeld op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee dit WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

In het WBP is ook de meerjarenraming voor de periode 2016-2021 opgenomen.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningspeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

2.5.2. Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. De gedateerdheid van deze woonvisie is aanleiding geweest om in 2012 een nieuwe woonvisie op te stellen. De woningmarktonderzoeken uit 2010 en 2012 lieten immers zien dat een actualisering erg gewenst was omdat de zwaartepunten verschoven zijn. 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.

Geconstateerd kan worden dat de crisis van de woningmarkt sinds 2012 verdwenen is. De realisatie van woningen in de duurdere sector is zeker gewenst en zal voor doorstroming op de woningmarkt kunnen zorgen.

Met de nota Wonen 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 verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (GVVP) 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.

De Dalweg behoort tot de hoofdwegenstructuur. Alle wegen rond het plangebied behoren daar niet toe.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 18 september 2014 is deze beleidsnota herzien. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat aan de parkeernormering wordt voldaan.

Nieuwbouw aan de Soesterengweg voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.4. Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

- het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
- er dient te worden gestreefd naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
- het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);
- het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
- het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.

De feitelijke ontwikkeling van natuurwaarden is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan wel voorwaarden scheppen door het aanwijzen van gronden voor groen, bos en natuur. Omdat er nog geen concrete plannen zijn voor het ontwikkelen van de natuurwaarden is de bestaande situatie vastgelegd binnen het bestemmingsplan.

2.5.5. 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 groter dan 175 m²;
- 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 geen 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.

2.5.6. 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.

De Eng is een groot groengebied op dorpsniveau. De kernkwaliteiten worden als volgt omschreven. Uniek open gebied midden in bebouwde kom. Historisch akkercomplex, beleefbare geomorfologie door hoge ligging. Historische beleving door boerderij en molen. Fiets- en wandelverbindingen hebben grote recreatieve betekenis. Karakteristieke zoom van Robinia's langs rand akkers Verlengde Talmalaan.

De Soesterengweg-Molenweg is één van de recreatieve routes van Soest met kernkwaliteiten. Doorgaand fietspad over de gehele Eng. Beleefbaarheid van Eng als geheel. Combinatie van parkachtig pad naar landelijk pad over akkers, wijds uitzicht, natuurlijke bermen.

Het plangebied vormt een onderdeel van de Noordelijke Eng. Eén van de maatregelen die wordt aangegeven is het versterken van de ruimtelijke samenhang van de verschillende onderdelen van de Noordelijke Eng. Het plan speelt hierop in doordat de woningen ruime tuinen krijgen, een goede landschappelijke inpassing krijgen en de karakteristieke openheid van het gebied zal worden bewaard.

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 4: Parkeernormen woningbouw.

Wonen			
Type			Eenheid
Woning tot 50 m ² bvo	0,7	Een kleine berging is een wettelijke eis.	per woning/unit
Woning van 50 tot 75 m ² bvo	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 75 tot 100 m ² bvo	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 100 tot 150 m ² bvo	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 150 m ² 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 vier 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. Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe
Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles', voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijvoorbeeld van D naar C)
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bijvoorbeeld structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen

2.5.9. Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeenteraad van Soest heeft op 17 maart 2011 het Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Het nieuwe waterplan komt grotendeels overeen met het Gemeentelijk Waterplan 2004-2008, omdat de fysieke omgeving van Soest sindsdien redelijk gelijk is gebleven. Dit betekent dat de visie op de manier waarop wateraspecten in Soest van belang zijn nu niet wezenlijk kan zijn veranderd ten opzichte van de visie die in 2004 in het waterplan is geformuleerd.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen 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 (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfilteerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en 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 en voorschriften in 2008.

2.5.10. Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

De gemeente Soest streeft in haar gebied naar een duurzaam grondwatersysteem, met een grondwaterstand die geen structurele overlast veroorzaakt bij de bewoners. Daarnaast wil de gemeente de grondwaterstand niet onnodig verlagen, omdat dit anders botst met de visie de verdroging van de natuur te voorkomen. Ook wil de gemeente voorkomen dat de bodem of het grondwater (op de lange termijn) verontreinigd wordt door actieve infiltratie van verontreinigd afstromend hemelwater (bijvoorbeeld bij afkoppelen).

De gemeente Soest wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan duurzame/innovatieve oplossingen. Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

Om in het bestaand stedelijk gebied, bij inbreidingen, sloop-nieuwbouw en voor te ontwikkelen stedelijk gebied grondwateroverlast te voorkomen, wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

- ophogen van het maaiveld;
- het aanleggen van extra oppervlaktewater dan wel het verlagen van het oppervlaktewaterpeil;
- het aanleggen van drainage onder vrij verval.
- De gemeente Soest past in beginsel geen onderbemaling van drainagesystemen toe.

2.5.11. Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. 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.

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 (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

2.5.12. Plan van aanpak Diffuse bronnen

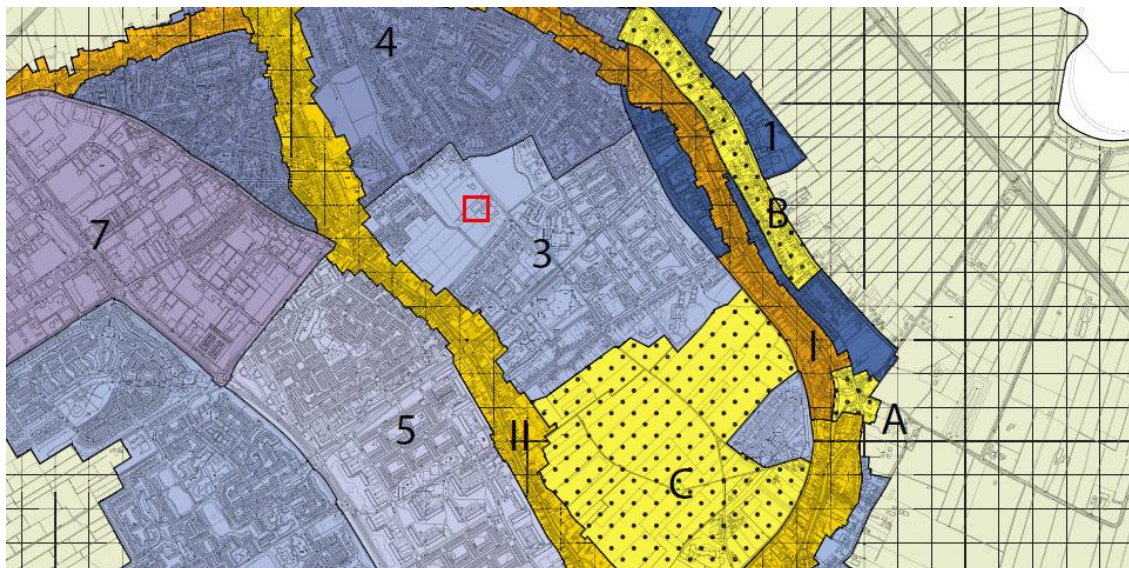
Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Veluwe (voorheen Vallei & Eem), als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

2.5.13. 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 plangebied ligt in deelgebied 3: De Eng, waarvoor het reguliere kwaliteitsniveau van toepassing is.

Afbeelding 5: Gebiedsindeling Welstandsnota.



In het plan 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.

Het plangebied ligt binnen het deelgebied De Eng, waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het plan is door de welstandscommissie op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer.

3.2. Ontstaansgeschiedenis

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.

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.

De geleidelijke overgang weiland-erven 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). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

De Soesterengweg was onderdeel van een van de oudste wegen van Soest, de Barenweg, ook wel Baarnwech of Barenwech. Het was tegelijk een onderdeel van de hessenweg van Amsterdam naar Duitsland. De naam Soesterengweg werd vastgesteld in 1911. Op nummer 2 staat de oude chauffeurswoning van de vroegere buitenplaats De Witte Burcht (nummer 4) en de Witte Burchthoeve (nummer 8). Alle drie de panden zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De Witte Burchthoeve is zelfs een rijksmonument. De Witte Burchthoeve is een H-vormige herenboerderij onder rieten zadeldaken, gebouwd als modelboerderij in traditionele stijl, tijdens de Tweede Wereldoorlog. De hoeve (woon- en werkdeel) maakte deel uit van het buitengoed de Witte Burcht. De boerderij is gezien uiterlijk en ligging van grote betekenis voor het dorpsbeeld en de nederzettingsgeschiedenis.

3.3. Ruimtelijke structuur

De Noordelijke Eng vormt een besloten, introverte ruimte, bepaald door de achterkanten van bebouwing rondom het gebied. Enige uitzondering hierop zijn de woningen aan de Talmaalaa, die met hun voorzijde naar de Eng toe gebouwd zijn. De beeldkwaliteit wordt onder andere gevormd door de hoogteligging. De ruimte is echter te klein voor de belevingswaarde daarvan. Door het ontbreken van voet- en fietsverbindingen is het gebied ontoegankelijk, hetgeen bijdraagt aan de verminderde belevingswaarde. De bedrijven aan de Beukenlaan met de activiteiten op de achterterreinen doen afbreuk aan de beeldkwaliteit. Kenmerken van dit gebied zijn:

- een reeks van meer kleinschalige open ruimtes, die zijn ontstaan door enerzijds de geleedende werking van groenelementen (houtwallen, lanen, bosperceeltjes) en anderzijds de verstedelijkingsprocessen. Waardevolle zichtlijnen zijn er vanaf hoge plekken, zoals vanaf de Lazarusberg en direct achter de Witte Burchthoeve;
- deze verstedelijkingsprocessen hebben ervoor gezorgd, dat in feite de Lazarusberg en de Noordelijke Eng resteren als open ruimtes;
- de open ruimtes hebben ieder een eigen karakter, bepaald door reliëf, randen en grondgebruik. Deze randen worden in hoofdzaak bepaald door beplanting.

3.4. Bebouwingsstructuur

De bebouwing in rond de Noordelijke Eng bestaat grotendeels uit woningen. Er is een grote diversiteit aan woningtypen. De geschakelde en vrijstaande woningen, het merendeel uitgevoerd in twee lagen met een kap, bevinden zich met name aan de randen van de open gebieden. Door de keuze van dit type woningen wordt een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng verkregen. Langs de Soesterengweg bevinden zich ter plaatse van het plangebied uitsluitend ruime kavels met grote vrijstaande panden. Aan de noordoostzijde bevinden zich geen panden, daar is namelijk het evenemententerrein gesitueerd.

3.5. Functionele structuur

Aan de zuidwestzijde van de Soesterengweg wordt de bebouwing in hoofdzaak gebruikt als woning. Aan noordoostzijde van de Soesterengweg ligt het evenemententerrein, het laatste onbebouwde deel van de Noorderlijke Eng. Momenteel heeft de speelweide/het evenemententerrein een belangrijke recreatieve functie voor de omgeving. Hier vinden de grote evenementen plaats, zoals een circus, kermis, de jaarlijkse vrijmarkt op Koninginnedag, de verzamelplek voor de Avondvierdaagse, enzovoort. Verder wordt het terrein gebruikt voor het maken van een wandeling door de buurt en als informele speelvoorziening. Het gebied wordt redelijk intensief gebruikt. De openheid en het zicht op de randen, zoals de Witte Boerderij, de Witte Burcht en de villa's spelen hierin een belangrijke rol.

In de omgeving van het plangebied zijn woningen aanwezig (eventueel met beroep aan huis). Ter plaatse van de Witte Burchthoeve is tevens een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen. Qua functie en beeld wijkt het

perceel Soesterengweg 6, ingesloten tussen de Witte Burchthoeve en de Witte Burcht, af van de omgeving.

Soesterengweg 6

Het perceel Soesterengweg 6 is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. Achter de bedrijfswoning bevinden zich stallen, andere bijgebouwen ten behoeve van opslag en mestplaten. Dat betekent dat het achtererf grotendeels is bebouwd/verhard. De uitstraling is rommelig.

Afbeelding 6: De huidige situatie op het achtererf.



3.6. Verkeersstructuur

De Soesterengweg heeft voor gemotoriseerd verkeer geen directe verbinding meer met de Dalweg. De ontsluiting in de richting van de Dalweg vindt dan ook plaats via de Prins Bernhardlaan en de Albert Cuyplaan. Via de Julianalaan kan de Vredenhofstraat worden bereikt en de Prins Bernhardlaan is een toegangsweg tot het centrum van Soest (Van Weestraat). Voor de wegen in de omgeving van de planlocatie geldt een 30 km/uur regiem. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich bij het gemeentehuis aan de Dalweg. Bus 74 geeft aansluiting op de stations Soest station Zuid en Amersfoort CS, alsmede op Soestdijk Noord.

3.7. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied (www.minlnv.nl) en maakt evenmin uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS, inmiddels NNN).

In het Groenstructuurplan "Staalkaart in het groen" zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Daarnaast is een visie weergegeven. De openheid van de Noordelijke Eng is op een aantal plaatsen vanuit de woonomgeving zichtbaar. Deze zichtlijnen dienen behouden en versterkt te worden. In het agrarisch gebied is een aantal oude houtwallen zichtbaar. De westelijke rand van dit gebied, langs de Soesterengweg, wordt een groene en recreatieve verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke Eng. Het evenemententerrein is eveneens een speelgelegenheid voor de jongeren uit de buurt.

3.8. Water

Grondwater

De grondwaterstromen bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Tussen de laagst gelegen deel van het plangebied (westzijde 15,9+NAP) en het hoogst gelegen deel (Soesterengweg 17,9+NAP) is het verschil in maaiveld 2,00 m.

Tussen de laaggelegen rand van de wijk en het hooggelegen midden van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 9,00 m. De verschillen in de grondwaterstand binnen de wijk zijn ook enorm. De hooggelegen gebieden hebben relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen gebieden hebben relatief een hoge grondwaterstand. In de wijk is van structurele grondwateroverlast geen sprake.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig (de grondwaterstand is vanwege de hoogteligging relatief laag).

Afval- en regenwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via grondwaterstromen en verdamping via de grond, via de beplanting en via het oppervlaktewater. Regenwater, dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd via het rioolstelsel of geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een goede oplossing. Bij een gescheiden stelsel wordt regenwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd. Binnen het plangebied zal het regenwater zo veel mogelijk rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1. Het bouwplan

Door architectenbureau Eekel architect&bureau is in samenwerking met Landscape studio een ontwerp gemaakt voor de verkaveling en de landschappelijke inpassing van 4 woningen op het achtererf van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Soesterengweg 6. Ter plaatse van het zuidwestelijkste gelegen woonperceel wordt een zwembad aangelegd met een oppervlakte van circa 80 m².

De woningen worden min of meer evenwijdig aan de doorgaande bomenrijen bij de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. Van voor naar achter worden de woningen uitgevoerd als "vrijstaand", "tweekappers" en tot slot "vrijstaand". De woningen worden ontsloten door een circa 5 meter brede toegangsweg. De breedte van de weg laat voldoende ruimte om langs de erfscheidingen extra groenstroken te realiseren. De woningen worden georiënteerd op deze toegangsweg.

De bouwblokken krijgen een plat dak zodat de uitstraling in de richting van de eng wordt beperkt. Om deze uitstraling tot een minimum te beperken is bedacht dat het erf aan de achterzijde verdiept wordt aangelegd. Dat betekent dat het bestaande maaiveld vanaf de achterste begrenzing van het te handhaven erf van Soesterengweg 6 zal dalen tot een hoogte die ongeveer 0,7/0,8 meter lager ligt dan het huidige erf ter plaatse van de achterste begrenzing van het nieuwe erf.

Het langzaam aflopende erf krijgt aan de grenzen een "harde" bekleding (bijvoorbeeld veldkeien en Bioblocks). De grenzen houden rekening met de bestaande bomenrijen. Het uitgangspunt is dat de bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Door voldoende afstand te bewaren wordt de levensvatbaarheid van de bomen niet aangetast.

Het "aansnijden" van de flank van het plangebied tussen bospercelen, met daarin Witte Burcht, en de Witte Burchthoeve, zorgt voor een begrensd en verscholen woonlandschap in dit deel van de Eng. Vandaar de projectnaam: 't Verscholen erf (zie onderstand de linker afbeelding).

Afbeelding 7: Indicatie van het bouwplan.



Aan de zuidwestzijde van het plangebied zal de oorspronkelijke openheid tussen de boom-singels worden hersteld. Deze strook heeft een breedte van 40 meter vanaf de rand van het fietspad en krijgt een aangepaste agrarische functie (= bestemming). De huidige bestemming "Agrarisch" zal worden gewijzigd in "Agrarisch met waarden" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - dieren" die in het huidige bestemmingsplan ook is toegekend aan de naastliggende gronden.

4.2. Volkshuisvestelijke aspecten

In 2012 is de beleidsnota "Wonen in Soest - Woningmarkt in perspectief" opgesteld. Deze nota gaat nog niet in op de laatste jaren weer oplevende woningmarkt. Voor Soest geeft de trendraming van de kwantitatieve vraag 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 (anno 2012). Het is duidelijk dat deze nota nog niet ingaat op de laatste jaren weer oplevende woningmarkt.

Ten aanzien van de Kwalitatieve vraag geeft de nota aan dat in de gemeente Soest de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste manifesteert in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning. Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild.

De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning.

Gelet op de bijzonder sterk stijgende vraag naar woningen van de afgelopen jaren kan worden geconcludeerd dat de vraag naar duurdere grondgebonden woningen, zeker in een omgeving zoals de Eng, zeer waarschijnlijk is. Het realiseren van woningen in de duurdere prijsklasse kan bovendien een doorstroming op gang brengen.

4.3. Verkeer en Parkeren

De locatie ligt aan een rustige buurtontsluitingsweg. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 5 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 20 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 30 minuten.

De aansluiting op de Soesterengweg zal worden bereikt via een doodlopende weg. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten zal aan het einde van de ontsluitingsweg geen draaicirkel worden gerealiseerd. Daarvoor in de plaats krijgt de weg een extra brede uitvoering (circa 5 meter) waardoor voertuigen elkaar gemakkelijk kunnen passeren.

De parkeernorm voor woningen groter dan 150 m² is 2,0 parkeerplaatsen, of 1,8 parkeerplaatsen indien er een berging voor het stallen van 6 fietsen beschikbaar is. De bergingen

dienen minimaal 9,5m² groot te zijn. Als de berging gecombineerd is met een garage dan dient de oppervlakte minimaal 27,5 m² te zijn. Niet alle vier de woningen krijgen een berging van dergelijke omvang. De parkeernorm wordt zodoende gesteld op 2,0 per woning. De parkeereis is 8,0 in totaal.

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegerekend als zijnde 0,8 parkeerplaats indien deze naast elkaar zijn gelegen en/of onafhankelijk van elkaar zijn te gebruiken. In het plan is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met de verrekening van de correctiefactor (0,8) zijn dit 8 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeereis. Voor vier woningen dienen te allen tijde minimaal twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor bezoekers.

4.4. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de ontwikkeling zal verhard oppervlak worden toegevoegd, daarom is in het kader van het voorheen opgestelde bouwplan overleg gevoerd met het (voormalige) Waterschap Vallei en Eem (inmiddels Vallei & Veluwe). Naar aanleiding van het toegezonden concept heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitloggen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt. Hemelwater van daken en verharde terreingedeelten zal infiltreren in de bodem en wordt derhalve niet geloosd op het vuilwaterriool.

In paragraaf 5.3.1 zal worden ingegaan op het overleg met het Waterschap Vallei & Veluwe over de opzet van de planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 richtinggevend¹. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied van dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

5.2. Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt 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 paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

Enkele jaren geleden zijn er echter wijzigingen aangebracht in de wet. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, 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 of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

¹ Conform de Wet milieubeheer is Provinciale Staten verplicht minimaal eenmaal in de vier jaar een milieubeleidsplan vast te stellen. Omdat er nog geen nieuw 'plan' is, is het bestaande plan per 1 december 2012 verlengd. Het huidige PMP is verlengd zonder ingrijpende wijzigingen.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

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. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². In de opgeboorde grond is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal (> 20 mm) waargenomen. In de bovengrond is enkel lokaal een zwakke bijmenging (<5%) aangetroffen. Een verkennend onderzoek naar asbest in grond is derhalve niet uitgevoerd.

De bovengrond blijkt lokaal licht verontreinigd met PAK of koper, molybdeen, nikkel en lood. De ondergrond is niet verontreinigd bevonden. De aangetroffen gehalten komen veelvuldig voor in Nederland. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 meter minus maaiveld en is, conform de richtlijnen, niet onderzocht.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie.

5.2.2. Asbest

Omdat ten behoeve van de ontwikkeling van 4 woningen de sloop van de bestaande opstallen noodzakelijk is, is er een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest³.

Op basis van de uitgevoerde asbestinventarisatie (volledig type A) gericht op de koeienstal, de garage de paardenstal/wagenberging en de twee afdaken wordt geconcludeerd dat de volgende asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn;

bron 1: golfplaten als dakbedekking koeienstal ($\pm$ 950 m²);

bron 2: golfplaten als dakbedekking garage ($\pm$ 20 in);

bron 3: golfplaten als dakbedekking paardenstal/wagenberging ($\pm$ 375 in);

bron 4: losse stapels golfplaten in paardenstal/wagenberging ($\pm$ 30 m²);

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 24 oktober 2016.

³ Geo- en milieutechniek b.v., Asbestinventarisatie type A, 26 oktober 2016.

bron 5: losse stapels schotten in paardenstal/wagenberging (± 30 m);
 bron 6: golfplaten als dakbedekking klein afdak (125 m);
 bron 7: golfplaten als dakbedekking groot afdak (160 m);
 bron 8: los schot langs mesthoop ($\pm 1,5$ m²).

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dienen de toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Op basis van het vooronderzoek en de op locatie verrichte inventarisatie bestaat er geen vermoeden op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in de constructie. Een aanvullende inventarisatie type B is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.3. 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 het bestemmingsplan mogelijk is.

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

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving

van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst 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.

Abbeelding 8: 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.

De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts één of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Situatie in het plangebied

In paragraaf 3.5 is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied voornamelijk woonfuncties zijn gesitueerd. Het verwijderen van het agrarische bedrijf zal dan ook bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - besloten bijeenkomsten' is in de Witte Burchthoeve een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulessen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen. De activiteiten komen overeen met scholen, buurt- en clubhuizen, kerkgebouwen en dergelijke. Deze activiteiten behoren tot categorie 2 (richtafstand 30 meter) en vinden plaats in de zuidoostelijke vleugel van het pand. De richtafstand wordt niet overschreden.

Nu de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op een afstand die voldoet aan de richtafstand van de VNG, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan inpasbaar is.

5.2.4. Geluidhinder

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Indien in een bestemmingsplan woningen mogelijk worden gemaakt binnen zones langs (spoor)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen, dient te worden onderzocht in hoeverre aan de bepalingen van de Wgh wordt voldaan.

De locatie is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg of industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

De dichtstbijzijnde weg met een zone is de Dalweg. De ontwikkeling van het bouwplan vindt plaats op een afstand van ruim 350 meter van de Dalweg. Dat betekent dat de locatie buiten de zone van de Dalweg is gesitueerd en er derhalve geen akoestisch onderzoek naar wegverkeer nodig is.

Bouwbesluit

Ten aanzien van de geluidwering van de buitengevels dient te worden voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Het binnenniveau mag de maximale waarde van 33 dB niet

te boven gaan. Doordat het Bouwbesluit een minimale karakteristieke geluidwering van een gevel eist van 20 dB kan met zekerheid worden gesteld dat (bij het ontbreken van geluidhinder van wegen, spoorwegen en industrieterreinen) wordt voldaan aan de eis voor de binnenwaarde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie

De nieuwe woningen ligt binnen de zone van de Nieuweweg. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Derhalve dient geen procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen.

5.2.5. Geurhinder

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

De locatie ligt niet binnen een stankcirkel. Er wordt dan ook voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

5.2.6. Luchtkwaliteit

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 fijn stof (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 wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM 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. In dit geval neemt het aantal woningen met 4 toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.2.7. Externe veiligheid

Algemeen

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.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar). Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt over-

schreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

In de Beleidsnota zijn de provinciale ambities voor de jaren na 2003 uitgewerkt. Deze zijn hoger dan de wettelijke ondergrens. Voor het PR streeft de provincie naar een kans op overlijden die niet groter is dan één op de honderd miljoen jaar (10^{-8} per jaar), terwijl ten aanzien van het GR de provincie streeft naar 0,1 maal de oriënterende waarde. De ambities van de provincie Utrecht worden door de gemeente Soest onderschreven. Er wordt vanuit gegaan dat door het stringent hanteren van de wettelijke regels naar dit ambitieniveau toe zal worden gegroeid.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR).

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

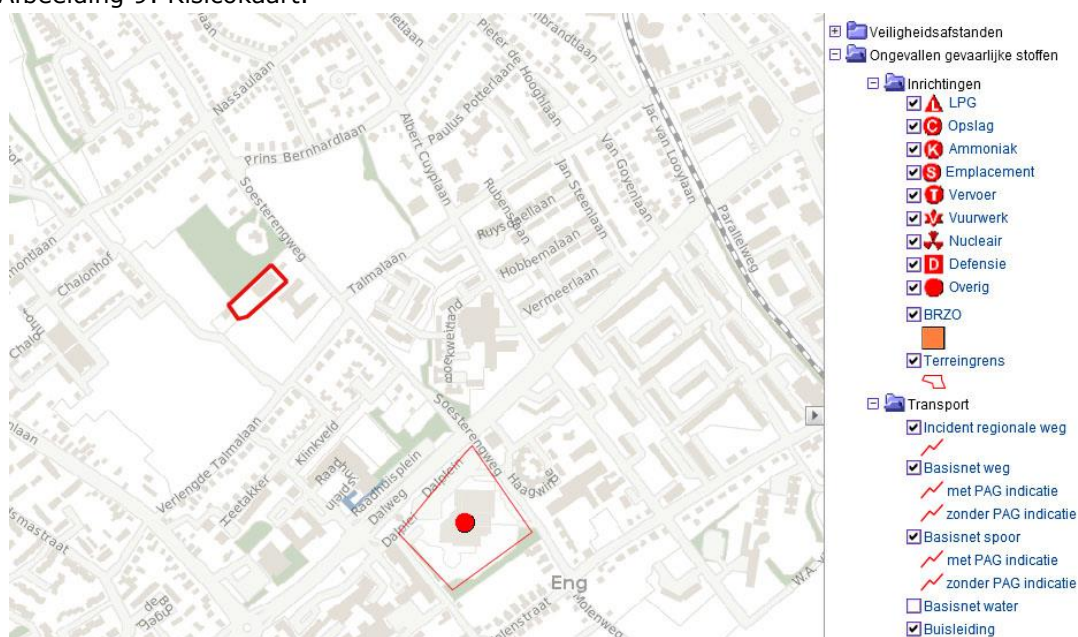
De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

Beschrijving risicoanalyse.

De dichtst bij het plangebied gesitueerde inrichting met een risico is Sportboulevard De Engh aan het Dalplein. Deze inrichting ligt op een afstand van ongeveer 400 meter van het plangebied. De inrichting heeft geen 10^{-6} PR contour en heeft tevens geen groepsrisico. 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).

Afbeelding 9: Risicokaart.



Uit de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart blijkt dat de nabij het plangebied geen route gevaarlijke stoffen aanwezig is.

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat het aantal woningen zeer beperkt toeneemt. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.3. Water

5.3.1. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/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 orderingsproces 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.

Door de ontwikkeling zal het bestaande verhard oppervlak, bestaande uit stal, bijgebouwen, ontsluitingspad en mestplaten (zie paragraaf 3.5), worden verwijderd. Daar staat tegenover dat voor de nieuwe ontwikkeling ook verhard oppervlak wordt gerealiseerd. De ontsluitingsweg, alsmede de woningen en de daarbij behorende verhardingen, zal er per saldo minder verhard oppervlak genereren.

In de oude situatie wordt bijna al het hemelwater dat op het perceel valt vrij in het plangebied geloosd. Hieronder begrepen het dakwater van bestaande woning, stallen en machineloods. Uitzondering vormt het verharde gedeelte van de uitrit en het erf tussen de koeienstal en het bestaande woonhuis. Dit oppervlak (circa 509 m²) loost via straatkolken op het riool. Daar komt bij dat het verhard oppervlak op de bouwpercelen zal worden afgekoppeld.

De toekomstige situatie gaat uit van een totale afkoppeling van hemelwater. Daartoe zal aan de zuidoostzijde van het plangebied (parallel aan de ontsluiting) een infiltratieriool worden gerealiseerd. De halfverharde (klinkers) ontsluitingsweg en parkeervakken (infiltratieberm grindplaten), met een oppervlakte van ongeveer 714 m², worden op deze voorziening geloosd. Het hemelwater wordt daarin tijdelijk opgevangen en kan vervolgens geleidelijk in de bodem infiltreren.

De onbebouwde terreinen zullen direct in de bodem infiltreren en de dakvlakken van de nieuwe woningen (circa 702 m²) wordt naar een krattensysteem onder de parkeervakken geleid.

Het krattensysteem onder de parkeervakken krijgt een overstort als veiligheidsklep naar het infiltratieriool. Uitgangspunt bij de door Wavin gemaakte berekening is een bui-intensiteit van T=10. De capaciteit van waterberging voor het te infiltreren gebied is in samenspraak met Wavin tot stand gekomen. Het systeem is op functioneren te controleren middels inspectieputten. Deze putten zijn bereikbaar vanaf de ontsluitingsweg.

In het kader van het opgestelde bouwplan onder de aandacht gebracht van het Waterschap Vallei en Veluwe.

5.3.2. Waterkwantiteit en -kwaliteit

Grondwater

Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Grondwatertrappen zijn een indicatie voor de diepte van de grondwaterstand en de seizoensfluctuatie daarvan. De grondwatertrappenindeling is gebaseerd op de gemiddeld hoogste (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). Hiermee worden de winter- en zomergrondwaterstanden gekarakteriseerd in een jaar met een gemiddelde neerslag en verdamping. In stedelijk gebied zijn geen grondwatertrappen bepaald. Deze worden als 'witte vlekken' op de Bodemkaart van Nederland (1:50.000) weergegeven.

Het plangebied zal naar alle waarschijnlijkheid een grondwatertrap VII" hebben. Vanwege deze diepe grondwaterstand is niet te verwachten dat de toekomstige bebouwing problemen zal ondervinden vanwege het grondwaterpeil.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met afkoppeling van regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) door middel van infiltratie.

Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitlekken van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende bouwplan in belangrijke mate afwijkt van de oude situatie. Het verhard oppervlak is in de oude en nieuwe situatie ongeveer gelijk en de overige aspecten (zoals infiltratie) zijn ook gelijk gebleven. De waterkwaliteit die afstroomt van verhard oppervlak zal sterk verbeteren.

5.4. Natuurwaarden

5.4.1. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief grote afstand (minimaal 1 km) van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). In de omgeving van het plangebied is geen Natura2000-gebied aanwezig.

Omdat het bouwplan een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft die bovendien plaatsvindt midden in het stedelijke gebied en op 1,5 kilometer afstand van de NNN zal er geen verstoring plaatsvinden.

Afbeelding 10: Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland (oranje) en de NNN (groen).



5.4.2. Beschermde soorten

In verband met de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. Ten behoeve van het project is voor het plangebied een natuurtoets vervaardigd⁴.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren, doden en verwonden van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode geeft aan hoe zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten omgegaan dient te worden. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette- en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Vleermuizen en amfibieën benutten het plangebied alleen als foerageergebied; zij bezetten er geen vaste verblijf- of voortplantingslocaties. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet.

⁴ Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaardenonderzoek, 8 november 2016.

De grondgebonden zoogdiersoorten met een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied, staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, doden en verwonden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in het plangebied. Van deze soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van de gebouwen, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Conclusie

Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Flora- en faunawet. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet aangevraagd te worden. De Flora- en Faunawet, Omgevingsverordening Utrecht en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

5.4.3. Bomen Effect Analyse

De doelstelling van de Bomen Effect Analyse is te beoordelen welke bomen, in het perspectief van de voorgenomen herinrichting, in de huidige status duurzaam behouden kunnen blijven.

In eerste instantie is een zgn. nulmeting gedaan waarbij een overzicht is opgesteld van het bestaande bomenbestand en zijn de conditie, eventuele mechanische gebreken en landschappelijke waarden vastgelegd. Daarnaast is de groeiplaats beoordeeld en is gekeken in hoeverre de bouwactiviteiten van invloed zijn op de bewortelingszone van de bomen. Daartoe zijn bij een aantal relevante bomen op een 6-tal locaties proefsleuven gegraven om de specifieke bewortelingssituatie in kaart te brengen. Door de aanwezigheid van (beton)verhardingen is het op twee locaties niet mogelijk een nauwkeurige opname van de beworteling op de gewenste plaats uit te voeren maar is aan de rand van de verharding gegraven.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het nieuwbouwplan nauwelijks effect zal hebben op de vitaliteit van het bestaande bomenbestand. Bij een vijftal bomen dient weliswaar rekening gehouden te worden met de specifieke bescherming van de groeiplaats, zoals in het rapport is omschreven.

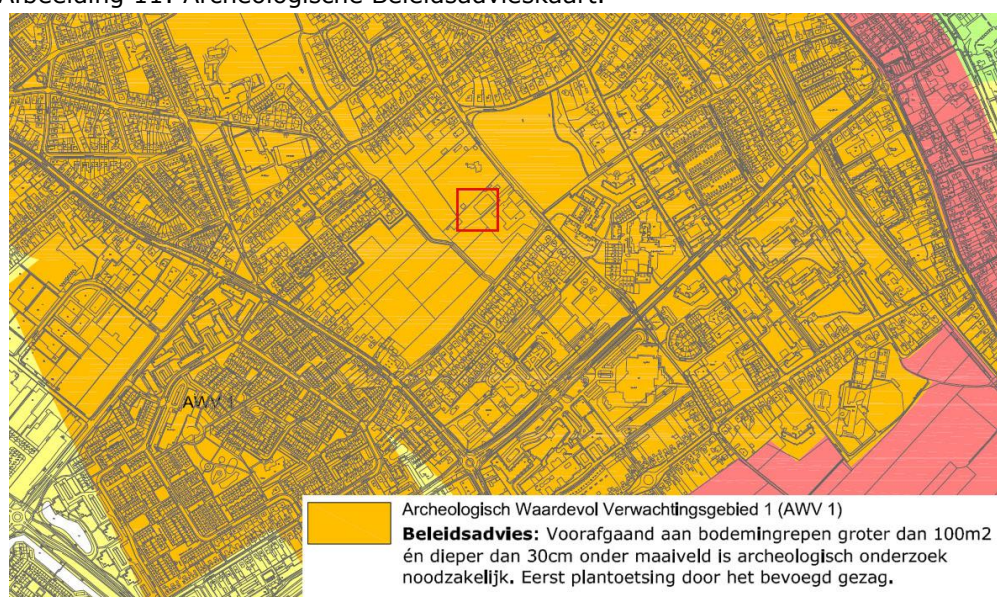
Als aan deze voorwaarden wordt voldaan en de juiste beschermingsadviezen worden opgevolgd, zal de realisatie van het bouwplan geen nadelig effect hebben op de levensverwachting van het bomenbestand en kunnen deze duurzaam behouden blijven.

Ook de invloed op het bomenbestand van het aangrenzende percelen is te verwaarlozen.

5.5. Archeologie

De gemeente Soest heeft een Archeologische Beleidsadvieskaart. Het plangebied heeft op deze kaart een archeologische verwachting. Onderstaande figuur toont een uitsnede uit de Archeologische Beleidsadvieskaart van Soest. De oranje zone (AWV 1) betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 11: Archeologische Beleidsadvieskaart.



Op basis van de Beleidsadvieskaart kan worden geconcludeerd dat de locatie in een zone is gesitueerd met een hoge archeologische verwachting.

Op basis van deze verwachting heeft de initiatiefnemer een archeologische onderzoek⁵ laten uitvoeren. Het bureauonderzoek is uitgevoerd op 26 en 27 september 2011 en aangevuld op 17 oktober 2016. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase), waarmee bepaald kon worden of vondstrijke sites (vindplaatsen met een matig-hoge vondstdichtheid) wel of niet kan worden uitgesloten.

De aangetroffen bodemopbouw is deels intact binnen de zuidwestelijke strook van het plangebied, tussen de open loods/werktuigenberging en de kuilvoederopslagen en daar waar ontsluitingsweg tot het achterterrein altijd heeft gelegen (zie afbeelding 10). In het zeefresidu

⁵ Econsultancy bv, Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, 6 februari 2017.

van het intacte deel van dit bodemprofiel zijn geen archeologisch relevante indicatoren aangetroffen, waardoor geconcludeerd wordt dat de hoge verwachting voor (nederzettings)-complexen met een matig-hoge vondstdichtheid kan worden bijgesteld naar laag. Voor (nederzettings)complexen met een lage vondstdichtheid blijft de hoge verwachting echter gehandhaafd, omdat voor het opsporen hiervan de gehanteerde onderzoeksmethode niet geschikt is.

Ter plaatse van de kuilvoederopslagen en de terreindelen direct rondom de bestaande bebouwing is de bodem diep verstoord. Voor dit deel van het plangebied kan geconcludeerd worden dat de hoge verwachting voor (nederzettings)complexen met zowel een lage als een matig-hoge vondstdichtheid worden bijgesteld naar laag. Voor dit deel van het plangebied is er dan ook geen aanleiding meer om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden.

Selectieadvies

Binnen de delen van het plangebied waar de bodem diep verstoord is (groene en grijze delen in afbeelding 10), is er geen aanleiding meer om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden. In het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) wordt geadviseerd deze terreindelen vrij te geven.

Afbeelding 12: Selectieadvies.



Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd op 10 november 2011).

Als gevolg van de beperkingen die aan archeologisch booronderzoek kleven, kan echter niet volledig worden uitgesloten dat binnen het onderzochte gebied (ook op hoger gelegen niveaus) nog archeologische resten voorkomen. Hierbij geldt dat toevalsvondsten gemeld moeten worden volgens artikel 53 van de Monumentenwet.

Nader onderzoek

De zuidwestelijke strook van het plangebied, de strook tussen de open loods / werktuigenberging en de kuilvoederopslagen en daar waar de ontsluitingsweg vanaf de Soesterengweg tot het achterterrein altijd heeft gelegen, kunnen op basis van de resultaten niet worden vrijgegeven. Ook hier zullen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, aangezien de te vernieuwen ontsluitingsweg eveneens verdiept zal worden aangelegd, volgend het aan te leggen niveau van de toekomstige woonpercelen.

Geadviseerd wordt binnen deze terreindelen een vervolgonderzoek te laten uitvoeren naar het wel of niet aanwezig zijn van archeologische resten van puntlocaties (zoals grafheuvels, ijzerovens) of vondstarme (nederzettingen)complexen. Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Soest.

Gelet op de beperkingen die een dergelijk onderzoek zou opleveren voor de huidige agrarische bedrijfsvoering zal dit onderzoek daarom niet in het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal het onderzoek worden verricht.

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 zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. 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.

5.7. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er is geen Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo klein-schalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven

kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor een dergelijk gebied zijn daarmee uitgesloten.

Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan De Eng, 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 "Agrarisch met waarden" (artikel 3), "Tuin" (artikel 4), "Wonen" (artikel 5) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting" (artikel 6) aan het gebied toegekend. Daarnaast is in artikel 7 een dubbelbestemming Waarde - Stedenbouwkundig ensemble toegevoegd.

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). De binnen de gemeente Soest gebruikelijke regels zijn toegepast, met dien verstande dat eventuele noodzakelijke aanvullingen zijn opgenomen.

Artikel 3 - Agrarisch met waarden

De gronden tussen de uit te geven kavels en het fietspad over de eng (dat de Verlengde Talmalaan verbindt met het Chalonhof) heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen. Evenals de naastliggende percelen hebben de gronden de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - dieren". Op deze wijze zijn de gronden bestemd als weidegrond.

Artikel 4 - 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 zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan. Gelet op de specifieke ligging aan het "t Verscholen erf" zal er in dit geval alleen erkers aan de zijgevel kunnen worden gerealiseerd.

Artikel 5 - Wonen

De woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en(kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd als "Wonen".

Alle bouwvlakken hebben de bouwaanduiding "vrijstaand", c.q. "twee-onder-één-kap" gekregen, zodat uitsluitend dit type woningen zijn toegestaan. Per bouwvlak is via codes op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Peil:

Ten aanzien van het peil dient te worden opgemerkt dat het hellend verloop van het plangebied heeft geleid tot een aanpassing van de gebruikelijke bepaling van de goot- en bouwhoogte. Normaal gesproken wordt de goot- en bouwhoogte bepaald ten opzichte van het peil (meestal de weg of het aansluitende maaiveld). Per bouwperceel (met aanliggende ontsluitingsweg) is een aanduiding "Peil (m)" opgenomen. In de regels is bepaald dat, de ter plaatse van aangegeven hoogte ten opzichte van N.A.P. als peil geldt voor de hoogtebepaling van bouwwerken. In feite is de gemiddelde (fictieve) hoogte van het maaiveld ten opzichte van N.A.P. maatgevend geweest voor de waarde die op de verbeelding is aangegeven. Er ontstaat op deze wijze een trapsgewijs uitgangspunt voor de bepaling van de goot- en bouwhoogte van de gebouwen en de overige bouwwerken.

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 6 - Waarde - Archeologie hoge verwachting

Voor het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. 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. Deze dubbelbestemming 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.

Artikel 7 - Waarde - Stedenbouwkundig ensemble

De historisch aanwezige landschappelijke waarde die voornamelijk bestaat uit de openheid tussen de bebouwingsensembles is bepalend geweest voor het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van 't Verscholen erf en dient daarom in de toekomst te worden beschermd. Deze waarde is daarom enerzijds vastgelegd in verdeling van het plangebied in de bestemmingen Tuin en Wonen en anderzijds vastgelegd door de dubbelbestemming "Waarde - Stedenbouwkundig ensemble". Deze laatste bestemming stelt extra beperkingen aan de bouwregels van de eerste twee bestemmingen en vormt voorts de planologische beperking voor vergunningsvrije bouwwerken. Met de aanduiding "stedenbouwkundig ensemble" wordt bewerkstelligd (conform jurisprudentie⁶) dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake is van "erf" in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht.

6.4. De verbeelding

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

⁶ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state, 201209655/1/A1, 10 juli 2013.

Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is 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. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt 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.

Voor de onderhavige bouwlocatie zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten, waarin een planschadeovereenkomst wordt opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst zal worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het plan wordt door een particulier ontwikkeld. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Hoofdstuk 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Procedure en fase bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Het betreft een voorontwerp-bestemmingsplan, dat in het begin van 2017 is besproken met belanghebbenden. Vervolgens zal het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden doorlopen.

Daarna zal de gemeente Soest de reacties verwerken. Reacties die leiden tot wijzigingen worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ook gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en een besluit nemen over het bestemmingsplan.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Algemeen

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridische regeling voor de ontwikkeling van de locatie. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zal een maatschappelijke toets uitgevoerd worden, waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te kunnen reageren op de concrete plannen.

8.2.2. Inspraak

Draagvlakavond 11 januari 2017 in de Witte Boerderij

In opdracht van de eigenaar (de heer A. Lanser) is de BMU Vastgoedgroep al enige tijd bezig de mogelijkheden van ontwikkeling van het perceel Soesterengweg 6 te onderzoeken. Enkele jaren geleden heeft de Gemeente Soest hiertoe de eerste aanzet gegeven door in het bestemmingsplan "De Eng" een zogeheten "wijzigingsbevoegdheid" op te nemen voor dit perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt beperkte woningbouw (3 extra woningen) op deze locatie in principe mogelijk.

Na een periode van overleg en voorbereiding met de stedenbouwkundigen van de Gemeente Soest, een architect, een landschapsarchitect én de Stichting Vrienden Soester Eng, is er een plan tot stand gekomen voor de bouw van twee vrijstaande en twee half-vrijstaande woningen. In totaal worden er derhalve 4 woningen toegevoegd. Op 20 september 2016 heeft het College van burgemeester & wethouders besloten in te stemmen met het bouwplan en de heer Lanser in de gelegenheid te stellen een ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Dit betekent dat de wijzigingsprocedure niet gevolgd kan worden vanwege de overschrijding van het mogelijke aantal woningen. Daarom zal de procedure voor een nieuw bestemmingsplan in gang worden gezet.

Onderdeel van deze procedure is dat omwonenden en belanghebbenden als eerste geïnformeerd worden over de voorgenomen ontwikkeling zodat zij hun mening kunnen geven over de plannen. Deze meningen worden door het college meegenomen in de verdere besluitvorming richting de raad.

Hiertoe is een avond georganiseerd op woensdagavond 11 januari 2017 tussen 19.30 uur en 21.00 uur in de Witte Boerderij aan de Soesterengweg 8. Omwonenden, College van B&W, raadsleden en Vrienden van de Eng zijn uitgenodigd voor deze draagvlakavond.

Tijdens deze avond zijn de woningen getoond zoals de architect die heeft bedacht voor deze locatie. Tezamen met de BMU Vastgoedgroep, de architect, landschapsarchitect, ambtenaren van de Gemeente Soest is er informatie gegeven over de facetten van de voorgenomen ontwikkeling en procedure. Iedereen was in de gelegenheid om vragen te stellen. Er zijn in totaal 40 mensen op bezoek gekomen.

De reacties waren, mede vanwege het verdwijnen van het agrarische bedrijf en het terugbrengen van doorzichten, overwegend positief.

8.2.3. Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Gelderse Vallei en Eem
5. Monumentencommissie gemeente Soest
6. Adviescommissie Milieu en Ruimte
7. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Er zijn geen opmerkingen gemaakt over het bestemmingsplan.

8.2.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Soesterengweg 6' heeft van 7 september tot en met 18 oktober 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal twee zienswijzen binnengekomen tegen het plan. In de Nota van zienswijzen Soesterengweg 6 is per ingediende zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven over de naar voren gebrachte zienswijze tegen het plan. Geen van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan 'Soesterengweg 6' aan te passen. Voor de uitgebreide gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl