

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld bestemmingsplan

Ganzetrek 20a

NL.IMRO.0342.BPSOE0081-0301

9 februari 2023

Gemeente Soest
Bestemmingsplan
Ganzetrek 20a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

9 februari 2023

Kenmerk 0342-59-T01

Projectnummer 0342-59

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het plangebied	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4.1.	Wijzigingsplan Ganzetrek	2
1.4.2.	Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Nationale Omgevingsvisie	4
2.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2.3.	Verdrag van Malta	6
2.2.4.	Wet natuurbescherming	7
2.2.5.	Natuurnetwerk Nederland	8
2.2.6.	Nationaal bestuursakkoord Water	8
2.2.7.	Nationaal Waterplan	9
2.2.8.	Watertoets	9
2.2.9.	De Europese kaderrichtlijn Water	9
2.2.10.	Wet gemeentelijke watertaken	10
2.3.	Provinciaal beleid	10
2.3.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	10
2.3.2.	Interim Omgevingsverordening	11
2.3.3.	Regionaal programma Wonen en Werken	12
2.4.	Regionaal beleid	12
2.4.1.	Blauwe Omgevingsvisie 2050	12
2.4.2.	Blauw omgevingsprogramma 2022-2027	12
2.4.3.	Keur en Legger	13
2.4.4.	Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040: Regio Amersfoort Centraal!	14
2.5.	Gemeentelijk beleid	15
2.5.1.	Omgevingsvisie Soest en Soesterberg	15
2.5.2.	Masterplan Wonen Soest	16
2.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	17
2.5.4.	Groenstructuurplan	18
2.5.5.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	18
2.5.6.	Bescherming en kap van bomen 2012	18

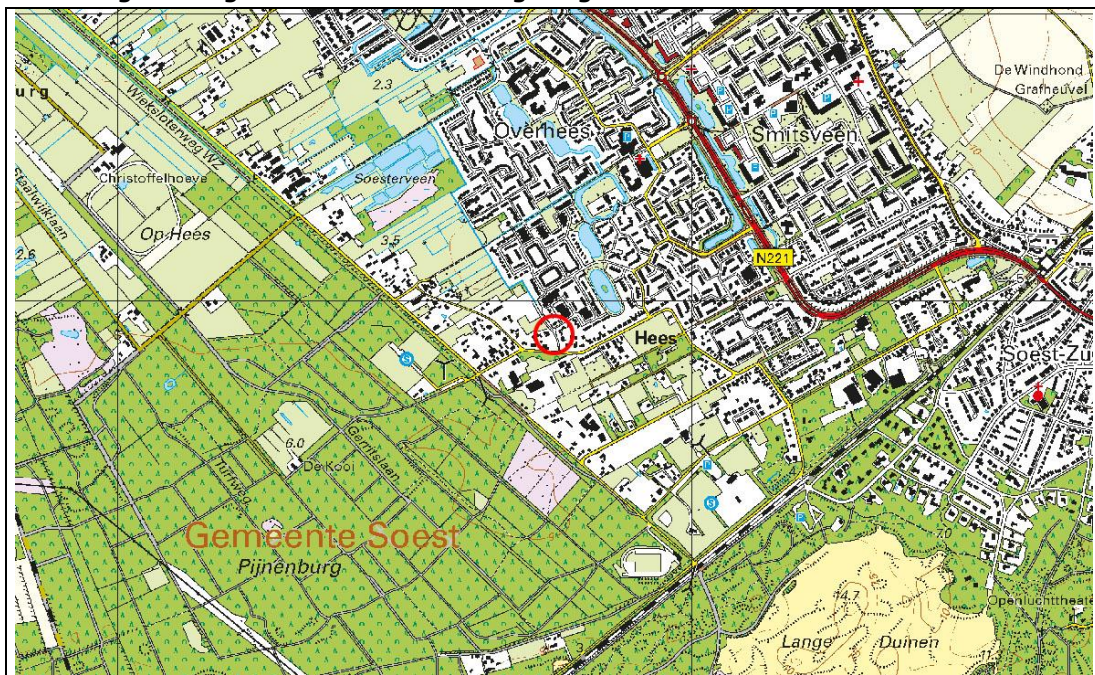
	2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	19
	2.5.8. Programma Energietransitie 2020-2025	20
	2.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	21
	2.5.10. Plan van aanpak Diffuse bronnen	22
	2.5.11. Welstandsbeleid	22
	2.5.12. Grondstoffenaanpak 2021-2023	24
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	26
3.1.	Bestaande situatie	26
3.1.1.	Cultuurhistorie	26
3.1.2.	Stedenbouw	27
3.1.3.	Functionele structuur	28
3.1.4.	Verkeersstructuur	28
3.1.5.	Groen	28
3.1.6.	Water	28
3.2.	Toekomstige situatie	29
3.2.1.	Stedenbouw	29
3.2.2.	Verkeer	30
3.2.3.	Groen	31
3.2.4.	Water	31
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	32
4.1.	Algemeen	32
4.2.	Milieuaspecten	32
4.2.1.	Milieu-effectrapportage	32
4.2.2.	Bodem	33
4.2.3.	Milieu-zonering	33
4.2.4.	Geluidhinder	34
4.2.5.	Luchtkwaliteit	35
4.2.6.	Externe veiligheid	35
4.3.	Water	36
4.4.	Natuurwaarden	37
4.5.	Archeologie	39
4.6.	Kabels en leidingen	40
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	41
5.1.	Inleiding	41
5.2.	Toelichting	41
5.3.	De regels	41
5.4.	De verbeelding	43
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	44

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel tussen Ganzetrek 20 en 22 heeft het voornemen om op dit perceel een vrijstaande woning te bouwen. Het perceel heeft in het vigerende wijzigingsplan Ganzetrek weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak op dit deel van de verbeelding aangegeven, zodat hier nog een woning kan worden gebouwd. Het wijzigingsplan staat een dergelijke ontwikkeling daarom niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de vrijstaande woning.

Afbeelding 1: Plangebied en de directe omgeving.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Ganzetrek 20a mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Soest en grenst aan de woonwijk Overhees in het gebied rond de Veenzoom, vlak bij de Insingerstraat. De locatie ligt in een overgangsbied van de bebouwde kom naar het landelijk gebied.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

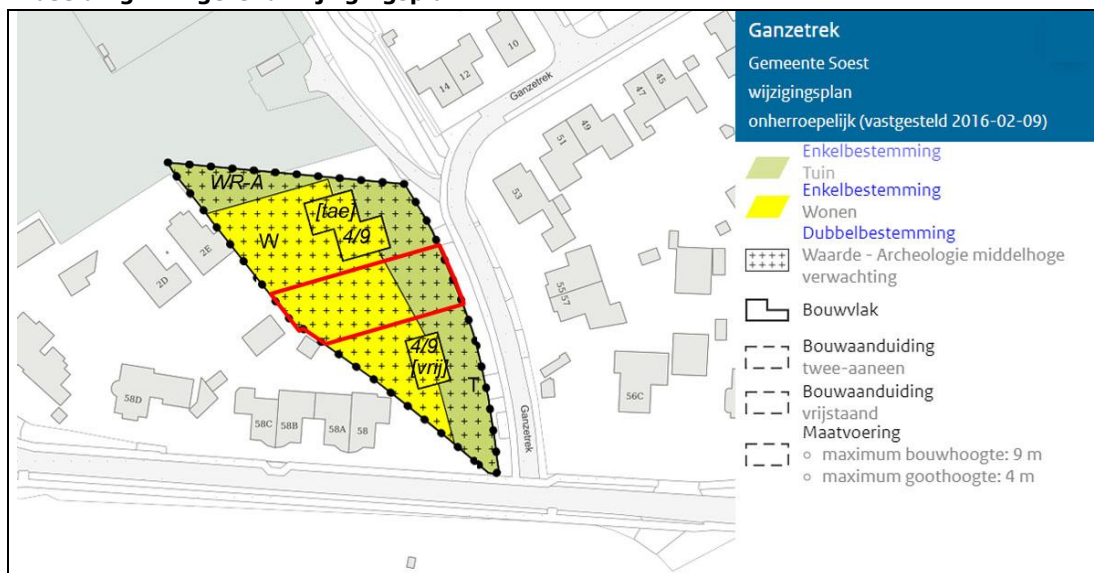
1.4.1. Wijzigingsplan Ganzetrek

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Vervolgens is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 februari 2016 het wijzigingsplan Ganzetrek vastgesteld, waarin ruimte werd geboden aan maximaal 3 woningen met tuin. Die woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het plangebied heeft in dat wijzigingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Omdat geen bouwvlak is aangegeven, is de bouw van een vierde woning niet toegestaan. Een herziening van het wijzigingsplan om een vierde woning toe te staan, is niet mogelijk omdat de wijzigingsbevoegdheid maximaal drie woningen mogelijk maakt. Om op de onderhavige locatie toch nog een vierde woning in te kunnen passen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Het te verstoren oppervlak is kleiner. Archeologisch is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 2: Vigerend wijzigingsplan.



1.4.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan

is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 2.5.7 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

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. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het rege voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de

ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Een van de 21 nationale belangen is het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De kernkwaliteiten van stad en land dienen te worden gewaarborgd. Bij (stedelijke) groei, verdichting, transformatie of krimp moet onder meer rekening worden gehouden met gebouwde monumenten. Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van één vrijstaande woning in het bestaand stedelijk gebied voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en hoeft daarom de ladder niet te worden toegepast. Het aantal woningen neemt in dit geval met één toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Daarom is de ladder in dit geval niet van toepassing.

2.2.3. Verdrag van Malta

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het

Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (versie 2016). Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen. De archeologische beleidskaart is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast archeologische Rijksmonumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet neemt de gemeente Soest in bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

Regeling in het bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

2.2.4. 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 Natuur-

netwerk Nederland (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.

2.2.5. Natuurnetwerk Nederland

Het 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. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. Het 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).

Het NNN is opgenomen in het Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.2.10. 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. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;

- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Soest behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van één vrijstaande woning in het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De omgevingsvisie gaat niet specifiek in private initiatieven waarbij één woning wordt gebouwd. De bouw van één vrijstaande woning in het bestaand stedelijk gebied past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

2.3.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 oktober 2022 / 1 januari 2023 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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 het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 sep-

tember 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van één vrijstaande woning past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot de transformatie van het kantoorpand. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.3.3. Regionaal programma Wonen en Werken

Een uitwerking van de provinciale omgevingsvisie is het regionale programma Wonen en Werken. In dit programma maakt de provincie afspraken met de gemeenten en regio's over plannen voor woningbouw en bedrijventerreinen. Het gaat om zowel afspraken over aantallen woningen en hectares bedrijventerrein als kwalitatieve ambities. Plannen moeten binnen de gemaakt afspraken passen. Eventuele afwegingen over bouwen buiten de kernen worden binnen dit programma gemaakt.

Het programma bevat geen afspraken over woningbouw op individuele percelen.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid
 - Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

- Watersysteem
 - Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren
 - Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie
 - Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
 - Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

2.4.3. Keur en Legger

Daarnaast heeft het Waterschap Vallei en Veluwe toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van het waterschap. De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de beschermingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
 - buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
 - binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.

- het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
 - Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
 - de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren;
 - Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is;
- voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
 - de onttrekking maximaal 3.000 m³ per dag bedraagt, en
 - de onttrekking maximaal zes maanden duurt, en
 - de onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:

- voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de beschermingszones van watergangen wel.
- voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken.

2.4.4. Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040: Regio Amersfoort Centraal!

Ook na 2030 kent de regio Amersfoort een groeiopgave. Het is een geliefd vestigingsgebied, met als keerzijde dat ruimte en leefbaarheid onder druk komen te staan. Het ontwikkelbeeld schetst een integraal perspectief voor de verschillende ruimtevragers. Het ontwikkelbeeld rust op een zestal pijlers:

- robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit;
- combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te waarborgen;
- wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen;

- aanjagen nationale betekenis van regio met unieke economische clusters;
- inzetten op gezonde mobiliteit als volwaardig keuze-alternatief;
- integraal aanpakken bereikbaarheid op de multimodale corridors.

Met de bijbehorende strategie voor het buitengebied, wonen-werken en bereikbaarheid-mobiliteit:

- de Grebbelinie en beken zijn de basis voor een robuust landschap;
- concentratie van wonen en werken vormt de katalysator om de regio te verankeren in het Stedelijk Netwerk Nederland;
- OV en fiets worden volwaardige keuzealternatieven naast de auto;
- Metropoolpoort Amersfoort Centraal-Schothorst en de regiopoorten Barneveld en Nijkerk vormen de focusgebieden van de regio;
- voor de andere kernen geldt dat er gebouwd wordt voor vitaliteit met een sterke binding en meerwaarde voor het omliggende landschap.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die we met de visie willen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

In 2040 zijn er in de gemeente Soest meer woningen dan nu. Met een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030 kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. Inwoners bepalen samen met de gemeente waar nieuwe woningen komen. Daarbij in de volle breedte gekeken naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'. In 2040 zijn er meer banen en meer bedrijven. Bedrijfsterreinen zijn even groot als nu, maar worden intensiever gebruikt. Soest heeft in dat jaar 7 levendige centrumgebieden, 5 in Soest en 2 in Soesterberg, elk met hun eigen identiteit en mix van functies. De inwoners van Soest lopen en fietsen meer en gebruiken vaker het OV en de deelauto.

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soest' op de grens 'de laagte van Pijnenburg'. In de kern Soest is verdichten mogelijk.

In de omgevingsvisie zijn geen grotere woningbouwlocaties opgenomen. De visie gaat evenmin in op individuele initiatieven.

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.

2.5.2. Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
- met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
- gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waardoor de resterende woningbe-

hoeft uitkomt op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

- huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;
- betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Het beleid is der daarom gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

In dit geval is er sprake van één woning waarmee voldaan wordt aan de kwalitatieve woningbehoefte van één van de eigen inwoners

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals eerder opgemerkt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk 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 Ganzetrek behoort niet tot de hoofdwegenstructuur.

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 14 oktober 2021 is de-

ze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 2.5.7 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Ganzetrek 20a 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. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soest-duinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

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

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. De gronden rondom de vrijstaande woning worden ingericht als tuin.

2.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012

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

- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 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 géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belang-

rijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat de Ganzetrek niet behoort tot de bomenstructuur. Bomenstructuren zijn onder meer lanen, oude houtwallen, parken en bos- en natuurgebieden die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap en onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Binnen de bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld.

Achter op het perceel is wel een behoudenswaardige boom aanwezig. De initiatiefnemer streeft ernaar om deze boom te behouden en in te passen. Binnen de kroonprojectie (beschermingszone) van de boom zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord. In de parkeernota staan eisen over bijvoorbeeld de afmetingen van parkeerplaatsen en toegangswegen, over loopafstanden, over het opladen van elektrische auto's en de aanleg van gehandicaptenparkeerplaatsen. Ook staan de mogelijkheden van andere mobiliteitsdiensten, zoals deelauto's beschreven. Het effect daarvan op de parkeernorm is beperkt. Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen tellen niet volledig mee. Dat komt omdat deze parkeerplaatsen minder goed gebruikt worden dan openbare parkeerplaatsen. In de nota staat uitleg over de berekening van de parkeereisen en hoe daaraan te voldoen.

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.

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 3 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

Type			Eenheid
Woning tot en met 40 m ² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m ² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m ² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m ² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m ² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m ² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

Afbeelding 5: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein of -garage ⁹	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Stallingsgarage (garage met beperkte maatvoering)	1	0,7	Per parkeerplaats
Oprit achter de voorgevelrooilijn (in de achtertuin)	1	0,6	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage Bij de woning (volgens 4.1.2)	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox Op een ander perceel dan de woning	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

In paragraaf 5.2 van de beleidsnota is een flexibiliteitsbepaling opgenomen. Die flexibiliteitsbepaling maakt het mogelijk als de parkeereis bij een ontwikkeling na afronding maximaal 5,0 parkeerplaatsen bedraagt en de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein opgelost kan worden, om bij woningbouw de parkeereis met maximaal 1,5 parkeerplaats te verlagen.

2.5.8. Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet.

Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Bouwbesluit is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouw-

kundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernacht-ventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.

- BENG 2

Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- BENG 3

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodem-energie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Het woningbouwontwerp voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

2.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 (GWRP) vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering maar worden afgekoppeld en geïnfiltreerd. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. De DWA-riolering wordt daar aangesloten op het bestaande stelsel.

In het GWRP zijn geen ruimtelijk gerichte belemmeringen opgenomen om onverharde percelen om te zetten in bebouwing. Wel stelt het GWRP dat bij bebouwing het hemelwater verwerkt binnen de perceelsgrens. Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharderen van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater

te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

De gemeente Soest hanteert voor bebouwing een ontwateringsnorm van 90 cm onder het vloeroppervlak ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Als hier niet aan wordt voldaan, moet de grond worden opgehoogd of moet de bebouwing worden aangepast aan hoge grondwaterstanden (kruipruimteloos en waterdicht bouwen). Het is niet toegestaan om in te grijpen in het natuurlijke grondwaterregime dat zich hier bevindt.

2.5.10. 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, 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.

2.5.11. Welstandsbeleid

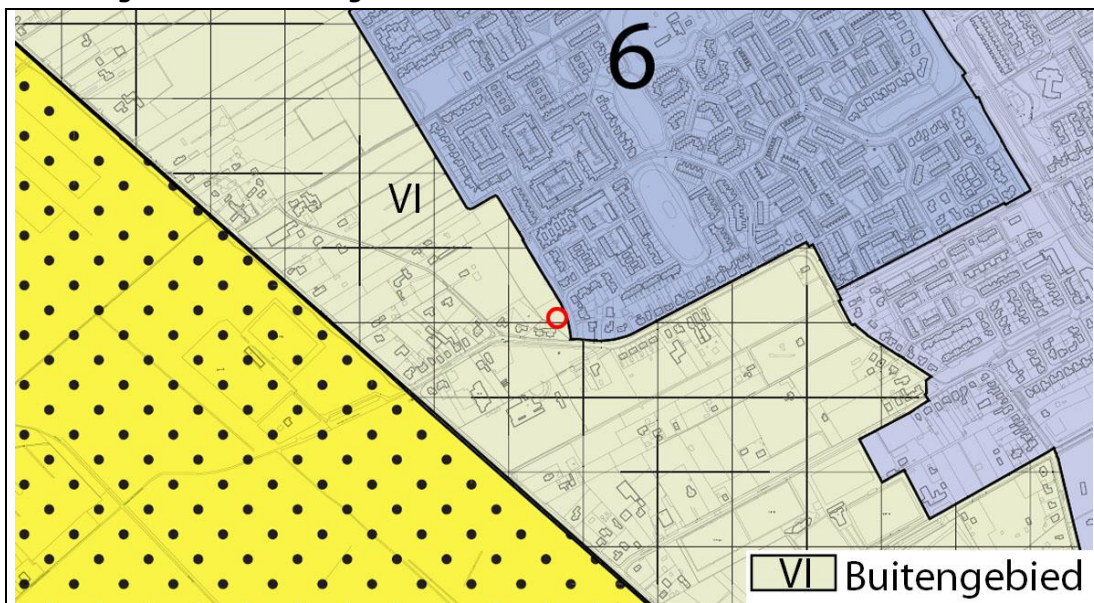
In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 10). Het buitengebied is één van de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld, dat geldt als welstandsnota.

In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager ervan uit 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.

Afbeelding 6: Gebiedsindeling Welstandsnota.



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

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

Voor het Buitengebied is het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004) van kracht. In het beeldkwaliteitplan staan algemene criteria en gebiedsspecifieke criteria. Het plangebied behoort tot het Soesterveen.

In dat Beeldkwaliteitplan wordt geconstateerd dat bij de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied, veelal het type boerderij nagebootst wordt, zonder dat er sprake is van de ensemblewerking van de hoofd- en bijgebouwen. Daarbij worden in de kappen te veel toevoegingen gebruikt in de vorm van dakkapellen en insnijdingen. Om een meer gewenst beeld te bereiken, is de beeldvisie gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke

woonvorm, die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderij. De criteria waaraan zo'n woning moet voldoen zijn:

- Uitgaan van de ensemblewerking van hoofd- en bijgebouwen. De woning is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.
- De woning bestaat uit één laag, met of zonder kap en heeft niet meer dan een beperkt aantal dakkapellen.
- De woning is voornamelijk gebouwd in baksteen. Eigentijdse materialen en oplossingen voor lichtinval e.d. zijn mogelijk.
- Er wordt aangesloten bij de kleuren die in het landelijk gebied voorkomen: aarde tinten voor de gevels, grijze of rode pannen daken of rieten daken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.
- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij de soberheid van het landelijk gebied.
- De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarisch buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.
- De erfinrichting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.

Gebiedsspecifiek geldt voor Woningen in de beeldvisie dat deze is gericht op het handhaven van een bepaalde mate van afwisseling in de bebouwing, die aansluit bij het kenmerk van het gebied als overgang tussen stedelijk en landelijk gebied en is het welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2) van toepassing. Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing en bestaat uit één bouwlaag met kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Per woning kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuininrichting sterk verschillen. Ook eigentijdse vormgeving is mogelijk. Bij het kleur- en materiaalgebruik dient uitgegaan te worden van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes.

De erfbeplantingen tussen de woningen geven met elkaar structuur aan het gebied en zorgen voor een inpassing van de verschillende bouwstijlen. De erfinrichting van de individuele huizen dient bestaande landschappelijke beplanting te integreren in de erfinrichting en aan te sluiten bij de kenmerken van het gebied. Bebouwing die minder dan 50 meter van elkaar af ligt, dient te worden voorzien van een kavelgrensbeplanting aan beide zijden van de kavel.

2.5.12.Grondstoffenaanpak 2021-2023

In de Wet Milieubeheer is opgenomen dat de gemeente verplicht is bij ieder perceel in de gemeente huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen. Voor de inzameling van de diverse soorten huishoudelijke afvalstoffen stelt de gemeente vast via welk inzamelmiddel een bepaalde afvalstroom wordt ingezameld. In de meeste gevallen is dit een mini-container of een onder-

grondse container. Voor beide inzamelmiddelen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd zodat deze inzamelmiddelen goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst.

De milieu impact van het verbranden van afval is groot en de kosten hiervan stijgen. De vraag naar grondstoffen neemt toe, en beschikbaarheid neemt af. Dit alles vereist dat er op een andere manier moet worden omgegaan met afval en de daarvan deel uitmakende grondstoffen. Daarom is in de Grondstoffenaanpak als doel opgenomen huishoudelijk restafval te verminderen en afvalscheiding te stimuleren. Dit bereiken we door enerzijds meer service te bieden op herbruikbare afvalstromen en anderzijds minder service te bieden op restafval. Dit kan betekenen dat er vaker verschillende afvalstromen in de straten worden aangeboden en/of dat er meer ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Bij het ontwerp en de inrichting van private en openbare terreinen dient hier terdege rekening mee te worden gehouden.

Bij de woning aan de Ganzetrek zal gebruik worden gemaakt van minicontainers.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwenlang 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.

Het gebied ten zuiden van het plangebied (zuidelijk van de Wieksloterweg) behoort tot de Utrechtse Heuvelrug, die 200.000 jaar geleden is ontstaan als gevolg van opstuwend ijs dat vanuit Scandinavië Nederland bereikte. De vorming van veen op de laaggelegen vochtige plekken heeft in de loop van tienduizenden jaren plaatsgevonden tussen door het ijs opgeworpen zandheuvels. Er ontstonden betrekkelijk kleine veencomplexen zoals het Hezer- en het Soesterveen.

De Wieksloot is gegraven als afwaterings-sloot en vormde vanaf 1399 de grens tussen het Soesterveen en het Hezerveen. De kavelrichting aan de noordzijde van de Wieksloterweg in het slagenlandschap van Soesterveen ligt haaks op die weg.

De Wieksloterweg vormt zodoende de grens tussen het bosgebied en het veengebied. In tegenstelling tot andere ontginningen in midden Nederland is er van een systematische groepsgewijze ontginning van het veen in brede stroken van gelijke breedte geen sprake. De indeling in stroken in het Soesterveen is veel onregelmatiger als gevolg van vererving, verkoop en ruil, waardoor de rechten verbrokkeld raakten.

Het plangebied ligt in dat veengebied aan de zuidwestzijde van Soest. Door de stedelijke ontwikkeling van Soest ligt het inmiddels aan de rand van het dorp. Het bebouwde gebied van Soest bevond zich aanvankelijk op grote afstand en de locatie en was onderdeel van een open veenlandschap. De Schoolstraat (huidige Insingerstraat) met verspreide lintbebouwing vormde de verbinding naar Soest. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw groeit Soest richting het westen en ontstaan er hier grote woonwijken. Smitsveen in de jaren 70, Overhees in de jaren 80 en Boerenstreek in de jaren 2000. Het plangebied bleef in die periode een onbebouwd perceel op de hoek van de woonwijk Overhees en het lint.

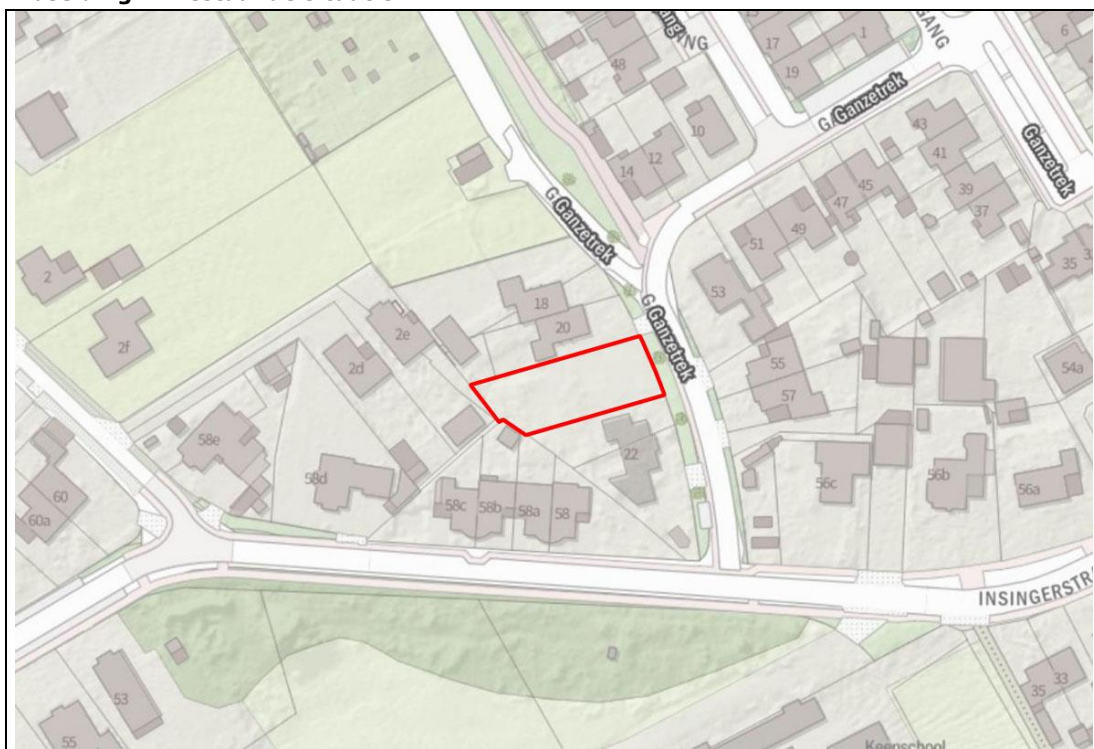
De laatste jaren is de directe omgeving van de locatie veranderd en zijn er diverse bouwplannen gerealiseerd. Het gaat daarbij onder meer om twee vrijstaande woningen direct aan de Veenzoom en om twee vrijstaande woningen achter de lintbebouwing van de Insinger-

straat. Deze laatste twee worden ontsloten via een aantakking op de Veenzoom. Het open stuk grond waarvan de locatie onderdeel uitmaakt raakt ook bebouwd met een twee-aaneengebouwde woning ten noorden en een vrijstaande woning ten zuiden van het perceel. Het perceel komt daarmee te midden van bebouwing te liggen; het is onderdeel van een bebouwingsluster tussen Veenzoom, Insingerstraat en Ganzetrek en ligt direct tegenover de bebouwing van de woonwijk Overhees.

3.1.2. Stedenbouw

Het perceel maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster dat bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. De hoofdvolumes staan op vrij korte afstand van elkaar; variërend van 2,5 tot 4 meter uit de zijdelingse erfgrenzen. De bouwmassa wisselt van woningen met een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 8 meter tot woningen met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter. Aan de Ganzetrek staan de woningen op grote afstand van de straat en lopen ze met het gebogen verloop van deze straat mee. Er zijn hierdoor grote voortuinen van circa 8 tot circa 11 meter diep.

Afbeelding 7: Bestaande situatie



Direct tegenover het bebouwingscluster, aan de overzijde van Ganzetrek, staat de randbebouwing van de wijk Overhees. Ook dit zijn vrijstaande woningen en tweekappers van één tot twee bouwlagen met een kap. Ook deze woningen hebben diepe voortuinen (van circa 5 tot circa 8 meter). De meeste woningen hebben een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter en een enkele keer 10 meter.

De Ganzetrek staat haaks op het lint van de Insingerstraat en kent een gebogen verloop richting het noorden. De straat heeft brede grasbermen aan de zijde van het perceel. Op het einde buigt de straat sterk af naar de wijk Overhees. In noordelijke richting gaat de structuur verder als brede groenstrook met wandelpad (Hazepad) en vormt deze een groene rand van de wijk aan het aangrenzende buitengebied. Het lint direct ten zuiden van de planlocatie kent eveneens een groen karakter door de forse bomenrij aan de zuidzijde van de Insingerstraat.

3.1.3. Functionele structuur

De belendende percelen van Ganzetrek 20a hebben een woonfunctie. Ook aan de overzijde van de Ganzetrek staan woningen.

3.1.4. Verkeersstructuur

Voor de auto bestaat de hoofdwegenstructuur van de kern Soest uit de oude rijksstraatwegen. De Birkstraat behoort tot die hoofdwegenstructuur (de route van Birkstraat tot Vredenhofstraat, de Biltseweg en Soesterbergsestraat). De Ganzetrek is een woonstraat, die geen onderdeel uitmaakt van die hoofdwegenstructuur. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Het perceel heeft een in-uitrit aan de zijde van de Ganzetrek.

3.1.5. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van NatuurNetwerk Nederland.

De Ganzetrek heeft brede grasbermen aan de zijde van het perceel. De bomen die hier ooit stonden zijn inmiddels verdwenen waardoor de straat aan groen karakter verloren heeft. In noordelijke richting gaat de structuur verder als brede groenstrook met wandelpad (Hazepad) en vormt deze een groene rand van de wijk aan het aangrenzende buitengebied. Het lint direct ten zuiden van de planlocatie kent eveneens een groen karakter door de forse bomenrij aan de zuidzijde van de Insingerstraat.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 4,4 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op circa 1,7 m-mv ligt.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekop-

peld worden. Regenwater wordt, zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt, verwerkt om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit riolering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie.

Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Op het perceel zal een vrijstaande woning van circa 8 bij 12 meter worden gerealiseerd, die bestaat uit één bouwlaag met een steile zadelpak. De goothoogte ligt op 4 meter en de nokhoogte bedraagt circa 9,5 meter. De woning staat met de korte zijde naar de straat en krijgt een landelijke uitstraling. Aan de zuidzijde van de woning wordt een aangegebouwde garage gerealiseerd met daarvoor een oprit die plaats biedt aan twee parkeerplaatsen.

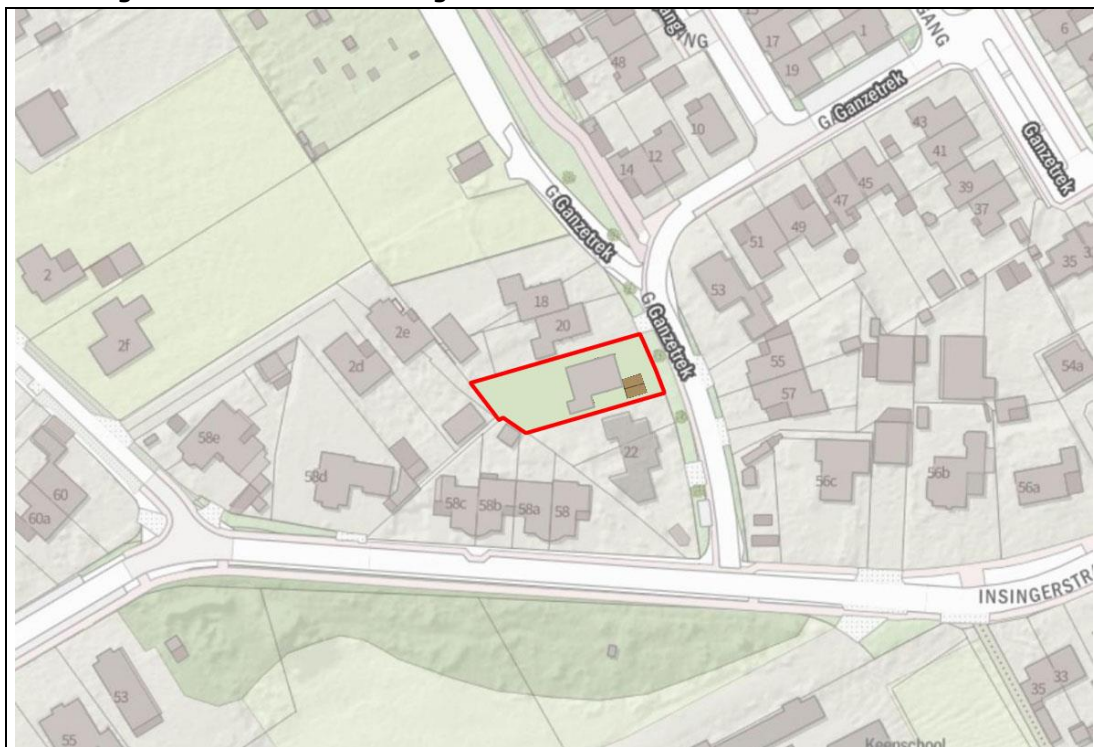
De woning sluit aan op het getrapte bebouwingsritme aan de Ganzetrek, achter de denkbeeldige lijn die de hoekpunten van beide naastgelegen woningen met elkaar verbindt. Hierdoor is er sprake van een diepe voortuin van circa 9,7 meter. Deze maat sluit aan op de diepte van de voortuinen van de direct omliggende woningen. De woning staat op 3 meter van de noordelijke erfgrans en op circa 4,2 meter van de zuidelijke erfgrans. De minimale afstand van 3 meter sluit aan op de afstanden die ook gehanteerd zijn voor de bouwvlakken in de directe omgeving, bijvoorbeeld die van Ganzetrek 20, Ganzetrek 55-57 en Ganzetrek 12-14 en sluit daarnaast aan op de uitgangspunten genoemd in het vigerende wijzigingsplan Ganzetrek.

De erfgransen zullen gaan bestaan uit hagen: een lage haag aan de voorzijde en aan de zijdelingse perceelgransen tot aan de voorgevelrooilijn en een hoge haag op de overige perceelsgrenzen. Naast de noodzakelijke verharding voor de benodigde inrit is het voornemen om de voortuin groen in te richten en zo het groene straatbeeld aan Ganzetrek te versterken. In de achtertuin is een groene inrichting eveneens het streven en blijft de bestaande boom gehandhaafd.

Op deze wijze is de woning zorgvuldig ingepast in het bestaande stedelijk weefsel. Het doorzicht van lint naar landschap verdwijnt door de bouw van de woning. Het perceel vormt in de huidige situatie echter als onbebouwd en onbenut stuk grond te midden van woningen een onlogisch hiaat in de invulling van het bebouwingscluster. Een woning die in afmetingen en bouwmasa aansluit op de aangrenzende en omliggende bebouwing is hier dan ook prima denkbaar. Wat betreft de situering sluit de woning aan op het getrapte ritme van de naast-

gelegen volumes en wordt er een grote voortuin gerealiseerd in aansluiting op het bestaande beeld aan de Ganzetrek. De woning zal daardoor niet te dominant in het straatbeeld overkomen en hier passend op aansluiten.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



3.2.2. Verkeer

Voor zowel de auto als voor langzaam verkeer zal gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur in de omgeving. Het toevoegen van één woning zal niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet. Het perceel krijgt één inrit die haaks op de Ganzetrek wordt aangelegd.

Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen naast elkaar aangelegd. Daarnaast is er een parkeermogelijkheid in de garage. Normatief zijn er daardoor 2,0 parkeerplaatsen op eigen erf beschikbaar. Door het bouwplan komt er echter één openbare parkeerplaats te vervallen. Het is wel mogelijk om een extra parkeerplaats op eigen erf aan te leggen, maar dit is zowel uit stedenbouwkundig oogpunt als in verband met de klimaatadaptatie niet wenselijk omdat er dan te veel verharding in het voorerf zou worden aangelegd. Daarom wordt gebruik gemaakt van de flexibiliteitsbepaling uit paragraaf 5.2 van de Nota parkeernormen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Door de ruime tuin krijgt het plangebied toch een groen karakter. De initiatiefnemer streeft ernaar om de bestaande boom op het achtererf te behouden.

3.2.4. Water

Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Derhalve brengt dit bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd. Welke methode van infiltratie toegepast gaat worden zal nader worden onderzocht en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Alvorens de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit ook met de gemeente worden kortgesloten.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 2000 woningen).

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

Op grond van constante jurisprudentie wordt de bouw van één woning niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit mer aangemerkt. Omdat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en/of een aanmeldnotitie mer te worden vervaardigd.

Conclusie

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

4.2.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve zijn voor beide percelen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ten behoeve van het vigerende wijzigingsplan is in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het betreffende perceel. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen. Uit het bodemonderzoek bleek dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de woningbouw op het perceel. Omdat er ter plaatse sindsdien geen activiteiten hebben plaatsgevonden die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, wordt dit onderzoek ook voor de huidige ontwikkeling als representatief beschouwd.

4.2.3. 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 een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

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

toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

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

Abbeelding 9: 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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

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

Situatie in het projectgebied

Rondom het plangebied zijn geen bedrijfslocaties aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de bouw van een vrijstaande woning tussen andere woningen in het plangebied.

4.2.4. Geluidhinder

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Gelet op de relatief beperkte verkeersintensiteit op de Ganzetrek is evenmin akoestisch onderzoek - uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - noodzakelijk voor de Ganzetrek. Doordat de toekomstige woning een geluidluwe zijde heeft en aan een rustige 30 kilometerweg staat, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Conclusie

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.2.6. Externe veiligheid

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

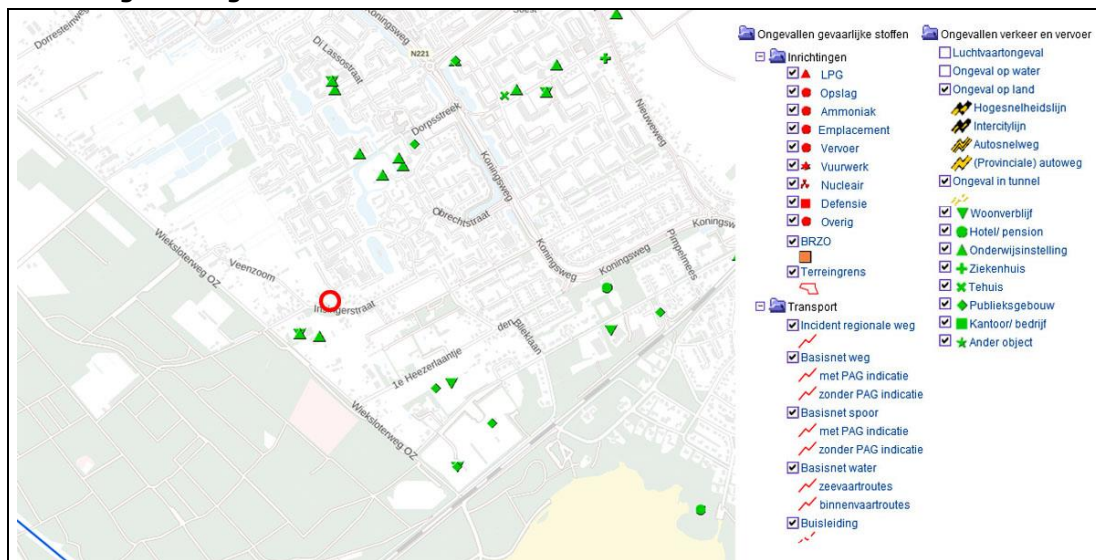
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

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

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

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van één woning in het plangebied.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.

4.3. Water

Watertoets

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

Algemeen

Op 31 januari 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de

GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 31 januari 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aange-wezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wa-teradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor af-valwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden ge-consulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevings-vergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan wor-den gebruikt.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbe-schermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet na-tuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet na-tuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthef-fingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is in het ka-

der van de totstandkoming van het vigerende wijzigingsplan ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2021 geactualiseerd¹.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen dat ligt op ruim 9 km ten westen van het plangebied. Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen.

Het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene Contour (GC). Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en de GC. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woning wordt conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Dat zijn er op basis van de CROW publicatie 381 maximaal 8 bewegingen per etmaal. Gezien de afstand van meer dan 9 kilometer tot de Oostelijke Vechtplassen is een depositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar met zekerheid uit te sluiten. Nader onderzoek of een vergunning Wnb gebieden is hiermee niet nodig.

Soortenbescherming

Tijdens het actualisatie-onderzoek zijn op het terrein geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Deze zijn niet gevonden en met zekerheid uit te sluiten.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Utrecht).

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen

¹ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Actualisatie Quickscan natuur Ganzetrek te Soest, 2021-126, Versie Nov.21-v1, Ermelo 8 november 2021

zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

In de quickscan wordt gesuggereerd extra voorzieningen te realiseren voor vogels en/of vleermuizen. Door de betere isolatie van woningen verdwijnen openingen, kieren en dergelijke en daarmee nest- en schuilplaatsen, die vroeger heel gewoon waren. De maatregelen kosten weinig geld maar betekenen veel voor de betreffende soorten. Zo is een bijdrage te leveren aan het behoud van deze soorten voor de toekomst. Bijvoorbeeld een speciale nestkast of plank voor gierzwaluwen (eten veel muggen). Een kast of andere voorziening voor de huismus. Eén of meer duurzame kasten voor vleermuizen, bij voorkeur op minimaal 3 meter hoog en op het noorden of oosten. Het realiseren van openingen in een dakoverstek is ook een goede maatregel. Voorkom verstening van de tuinen en draag zorg voor het opvangen van regenwater in het gebied. Door de klimaatverandering vindt steeds meer verdroging plaats van de ondergrond. De initiatiefnemer zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan onderzoeken welke maatregelen in het woningontwerp kunnen worden ingepast.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm – mv. De bodemingrepen zijn in dit geval kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het wijzigingsplan Ganzetrek, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" (artikel 5).

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.

5.2. 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.

5.3. De regels

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

Artikel 1 en 2

In artikel 1 zijn de in het plan voorkomende begrippen gedefinieerd; artikel 2 bevat de wijze van meten en berekenen.

Artikel 3 - Tuin

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

Artikel 4 - Wonen

De woning met het daarbij behorende achtererf zijn bestemd voor "Wonen". In het bouwvlak is de bouwaanduiding 'vrijstaand' aangegeven, zodat uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding vastgelegd. Binnen deze bestemming is de uitoefening van beroepen en (kleinschalige) bedrijven aan huis toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de ondergrens van 500 m² zal voor de realisatie van de woning geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en situering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 7 juli 2021 hebben de initiatiefnemers een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden te informeren over hun bouwplan om één woning op de kavel tussen Ganzetrek 20 & 22 in Soest te realiseren. Om de omwonenden kennis te geven omtrent dit bouwplan, hebben initiatiefnemers het advies van stedenbouwkundig bureau SRO, persoonlijk langsgebracht. Ook de omwonenden die niet thuis waren, hebben de informatie ontvangen.

Naar aanleiding van de reacties is de situering van de woning aangepast en dichterbij de Ganzetrek gesitueerd. Verreweg de meeste omwonenden hebben te kennen gegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de bouw van de woning. Eén omwonende maakt zich zorgen om de extra verkeersbewegingen en verkeersveiligheid (voor o.a. kinderen) in de straat en één omwonende vindt het jammer dat de groene zone verdwijnt.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Ganzetrek 20a" is van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijze Bestemmingsplan Ganzetrek 20a² en heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

² Gemeente Soest, Nota van zienswijze Bestemmingsplan Ganzetrek 20a, Soest, 20 december 2022



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl