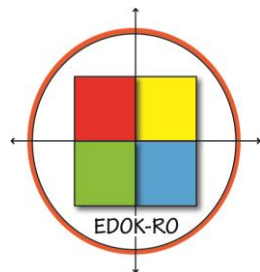


**Ruimtelijke onderbouwing
Vastgesteld
Chalanhof Beukenlaan
Soest
30 november 2017**





EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

💻 www.edok-ro.nl

Documenttitel : Ruimtelijke Onderbouwing
Chalons Hof Beukenlaan
Soest

Opdrachtgever : RV&O B.V.
Lange Brinkweg 31c
3764 AA Soest

Status : **VASTGESTELD**

Datum : 30 november 2017
Projectnummer : 2016-SOE-01





INHOUD

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging van het plangebied.....	7
1.3	Doelstelling.....	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.5	Leeswijzer.....	8
2	Beleidskaders.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Rijksbeleid.....	9
2.2.1	Ruimtelijk beleid.....	9
2.2.2	Erfgoedbeleid.....	10
2.2.3	Natuurbeleid en -wetgeving.....	10
2.2.4	Water.....	11
2.2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
2.2.6	Conclusie Rijksbeleid.....	15
2.3	Provinciaal beleid.....	16
2.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.....	16
2.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening.....	17
2.3.3	Provinciaal Waterplan 2010-2015.....	18
2.3.4	Grondwaterplan 2008-2013.....	18
2.4	Regionaal beleid.....	18
2.4.1	Strategische Agenda 2013 - 2015.....	18
2.4.2	Waterbeheerprogramma 2016-2021.....	19
2.5	Gemeentelijk beleid.....	19
2.5.1	Structuurvisie Soest.....	19
2.5.2	Gemeentelijke Nota Wonen.....	20
2.5.3	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.....	20
2.5.4	Groenstructuurplan.....	20
2.5.5	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan.....	20
2.5.6	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015.....	21
2.5.7	Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015.....	21
2.5.8	Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017.....	22
2.5.9	Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug.....	22
2.5.10	Beschermd stads- en dorpsgezicht.....	22
2.5.11	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening).....	22
2.5.12	De groene kernkwaliteit van Soest 2014.....	23
2.5.13	Bescherming en kap van bomen 2012.....	23
2.5.14	Welstandsbeleid.....	24
3	Bestaande en toekomstige situatie.....	27
4	Resultaten onderzoeken.....	31
4.1	Inleiding.....	31
4.2	Milieuaspecten.....	31
4.3	Bodem.....	31
4.4	Milieuzonering.....	32
4.5	Geluid.....	33
4.6	Geurhinder.....	35
4.7	Luchtkwaliteit.....	35
4.8	Externe veiligheid.....	35
4.9	Water.....	37
4.10	Ecologie.....	38
4.11	Bomen Effect Analyse.....	39
4.12	Archeologie.....	39
4.13	Verkeer en Parkeren.....	40
4.14	Kabels en leidingen.....	41



4.15	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
5	Economische uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6	Procedure.....	45
7	Bijlagen	47
7.1	Bijlage 1: Verslag van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.....	49
7.2	Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Beukenlaan 3.....	51
7.3	Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Chalonhof.....	53
7.4	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek.....	55
7.5	Bijlage 5: Quickscan natuurtoets	57
7.6	Bijlage 6: Bomen Effect Analyse	59
7.7	Bijlage 7: Archeologie bureauonderzoek	61
7.8	Bijlage 8: Uitnodiging informatieavond	63
7.9	Bijlage 9: Verslag informatieavond	65
7.10	Bijlage 10: Uitnodiging informatieavond 5 juli 2016	67
7.11	Bijlage 11: Verslag draagvlaktoets 5 juli 2016	69
7.12	Bijlage 12: Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	71



1.3 Doelstelling

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'De Eng'. Volgens dit bestemmingsplan is woningbouw niet mogelijk.

Het belangrijkste doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om de nieuwe ontwikkelingen met de toegangsweg en het parkeren mogelijk te maken.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'De Eng' vastgesteld op 15 mei 2012 en deels onherroepelijk geworden op 19 december 2012.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen die in het vigerend bestemmingsplan van toepassing zijn: 'Bedrijf', Groen-Wijkgroen en Verkeer. Verder ligt er over het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie hoge verwachting en valt het gebied in de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1'.

Om de woningbouw mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Tevens wijzigt de bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen'.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplan toelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld in versie 1.4 van augustus 2011.

- Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2.
- In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.
- Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu en overige aspecten. Daarna komt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid aan de orde en tot slot in hoofdstuk 6 de procedure..

2 BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het plan 'Chalons Hof Beukenlaan' op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de toelichting.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Soest. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit plan voldoet aan het Barro.

2.2.2 Erfgoedbeleid

2.2.2.1 *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)*

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interimbeleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interimbeleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 hoort ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

2.2.2.2 *Visie Erfgoed en Ruimte*

In de Visie Erfgoed en Ruimte heeft het rijk beschreven hoe het rijk "het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen" (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011, p. 3). Het uitgangspunt is een gebiedsgerichte aanpak. De Visie Erfgoed en Ruimte is een sectorale visie die via de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geborgd is. De borging in de ruimtelijke ordening is door middel van de wetwijzigingen in het kader van MoMo (Modernisering Monumentenzorg) vormgegeven. Per 1 januari 2012 is een aantal wetwijzigingen doorgevoerd gericht op de modernisering van de monumentenzorg (MoMo), waarmee het verplicht werd "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" op te nemen. Dit vormt een aanvulling op de eerdere regelgeving, waarin alleen voor archeologische waarden een dergelijke verplichting was opgenomen. Daarmee wordt een sterkere verankering van de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening beoogd.

Het rijk kiest in de Visie Erfgoed en Ruimte voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Deze prioriteiten hebben geen betrekking op het plangebied.

Voor het rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden wordt de verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd.

2.2.3 Natuurbeleid en -wetgeving

2.2.3.1 *Natuurbeschermingswet (1998)*

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zones die invloed kunnen hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in het plangebied dus geen sprake zijn.

2.2.3.2 Flora- en Faunawet

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

2.2.3.3 Ecologische Hoofdstructuur

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

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

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in de structuurvisie van de provincie Utrecht. Het gebied ten zuiden van Soest Zuid (de Lange Duinen) is in zijn geheel aangewezen als EHS. Dat houdt onder andere in dat ruimtelijke ingrepen in dat gebied niet mogelijk zijn, tenzij is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied niet significant worden aangetast door de voorgenoemde ontwikkelingen.



Het plangebied ligt op ruime afstand van het EHS-gebied 'de Lange Duinen' en de EHS vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

2.2.4 Water

2.2.4.1 Bestuursakkoord Water

Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in het Bestuursakkoord Water. Met dit akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Men gaat zich inzetten voor een veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Daarbij wil men de burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij zij de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord 2011- 2015 tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevende kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet:

- rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken;
- taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd;
- per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp.

Het akkoord 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.

2.2.4.2 *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. In de Waterwet is vastgelegd, dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen, die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij 'Ruimte voor de Rivier'. Het Rijk vindt het daarbij van belang, dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

2.2.4.3 *Watertoets*

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

Ruimte voor water

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

Geen toets achteraf

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

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

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

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

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

2.2.4.4 *Wet gemeentelijke watertaken (2008)*

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol 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 perceel eigenaar 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.

2.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

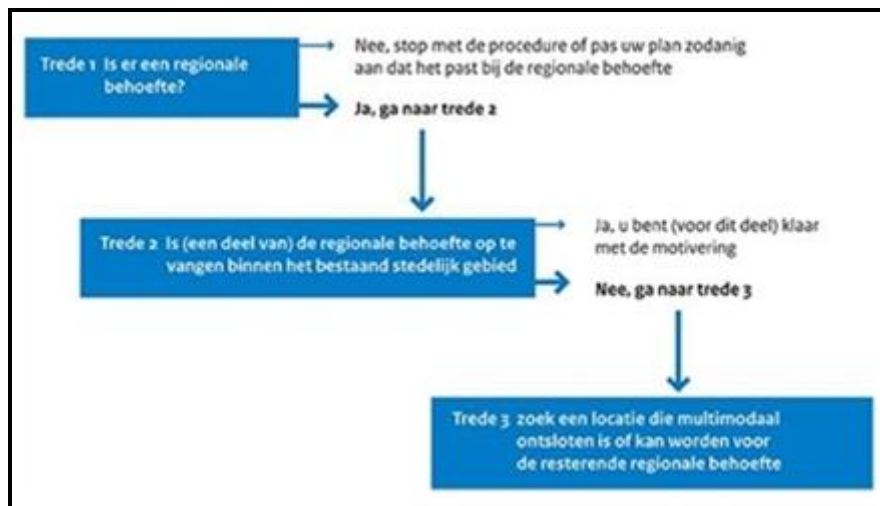
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Schematisch wordt dit weergegeven op navolgende afbeelding.



Ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorgenomen woningbouw aan de Chalonhof / Beukenlaan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking':

Trede 1

De geschatte huishoudenontwikkeling laat zien dat er vooral een groei is van 65-plushuishoudens en van huishoudens met een middelbare leeftijd (30-44 jaar). Verhoudingsgewijs is er vooral een toename van enerzijds huishoudens met een inkomen tussen de €24.000,-- en €34.000,-- en anderzijds huishoudens met een inkomen boven de €47.000,--. Over de samenstelling van huishoudens is op te merken dat vooral het aandeel (paren met kinderen) oftewel gezinnen, toeneemt. Ook is er een aanzienlijke groei van het aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen. Wat betreft de woningvraag tot 2020 valt te concluderen dat er vooral behoefte is aan wonen in dorpse en landelijke woonmilieus. Vraag is er vooral naar eengezinswoningen in de koopsector. In mindere mate is er ook vraag naar meergezinswoningen in de huursector. In de landelijke woonmilieus is er vooral behoefte aan dure woningen, zowel koop als huur, terwijl in de dorpse woonmilieus een gemeleerder beeld zichtbaar is; de nadruk in de vraagontwikkeling ligt daar op het middeldure koopsegment en verder ook nog flink op het duurdere huursegment en het goedkopere koopsegment. In de periode na 2020 (tot 2030) neemt de vraag in absolute zin nog toe ten opzichte van het voorgaande decennium. De verhoudingen binnen die vraag verschillen niet significant van de periode 2010-2020. Het enige opvallende is dat er in het dorpse woonmilieu een nog sterkere vraag komt naar koopwoningen in het middel dure segment.

Bovenstaande bevindingen zijn getoetst in 2015 door Adviesbureau Stec Groep, in het kader van de 54 woningen aan de Kampweg. Zij zijn tot de volgende conclusie gekomen voor trede 1: Op basis van de uitgevoerde marktanalyse, waarbij gebruik gemaakt is van het Primos-prognosemodel van ABF Research, blijkt dat de woningbehoefte groter is dan de aanwezige harde plancapaciteit in de regio.

Navolgende tabel geeft een overzicht van de actuele, regionale woningbehoefte

Gemeente	Additionele vraag	Harde plancapaciteit	Actuele regionale behoefte 2015-2025
Soest	905	385	520
Amersfoort	7.600	3.929	3.670
Baarn	765	19	745
Zeist	2.055	1.623	430
Totaal	11.330	5.956	5.375

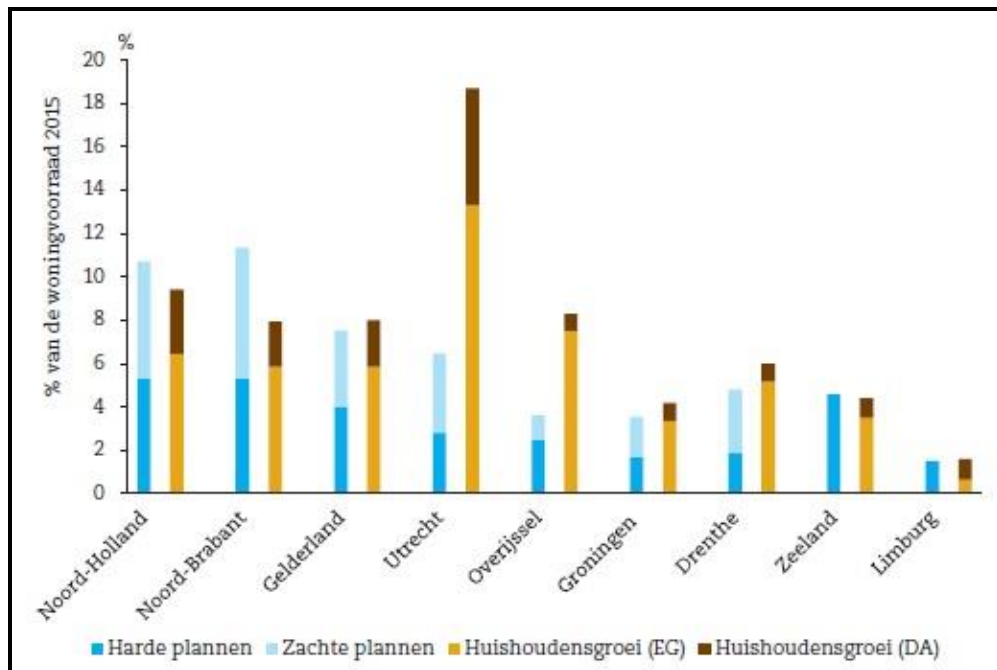
Bron: Stec groep

In de marktregio Soest, Baarn, Zeist en Amersfoort bestaat een actuele, regionale behoefte van ruim 5.000 woningen. Kwantitatief is op dit moment ruim voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van de woningbouwplannen.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) concludeert in de studie "Investeren in de Nederlandse woningmarkt: investeringsopgaven in twaalf provincies" (2016) .Vooral de provincie

Utrecht is het planaanbod ontoereikend om de trendmatige woningvraag in het komend decennium op te vangen. Bij hoge demografische groei nemen de tekorten aanzienlijk verder toe. Bovendien bestaat de helft van het aanbod uit zachte plannen, waarover nog geen bestuurlijke overeenstemming is bereikt. Als er geen nieuwe locaties worden ontwikkeld dan zal schaarste op de woningmarkt het beeld vormen in de provincie Utrecht.

Netto planaanbod naar hardheid en huishoudensgroei, 2015-2025



Bron: EIB

Uit de vorige figuur blijkt dat in de provincie Utrecht het planaanbod sterk achterblijft bij de woningvraag.

Uit de onderzoeken volgt dat voor alle geboden milieus geldt dat de vraag in ieder geval niet kleiner is dan het aanbod (zowel in lokaal als regionaal opzicht).

Trede 2

Omdat de geringe uitbreiding van het woningaanbod geheel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking (en daarmee aan de gehele ladder voor duurzame verstedelijking).

Trede 3

Nu onder stap twee is geconcludeerd dat de locatie binnen stedelijk gebied ligt, is stap 3 niet meer nodig. Er is immers geen sprake van een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied.

Conclusie:

Er worden 14 woningen gerealiseerd. De voorgenumen woningbouw sluit aan bij de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.6 Conclusie Rijksbeleid

De voorgestane ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen de bestaande grenzen van het dorp Soest. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voorts is het plangebied niet gelegen in de EHS of in of nabij een Natura 2000 gebied. Voor de aspecten archeologie en water wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.3 Provinciaal beleid

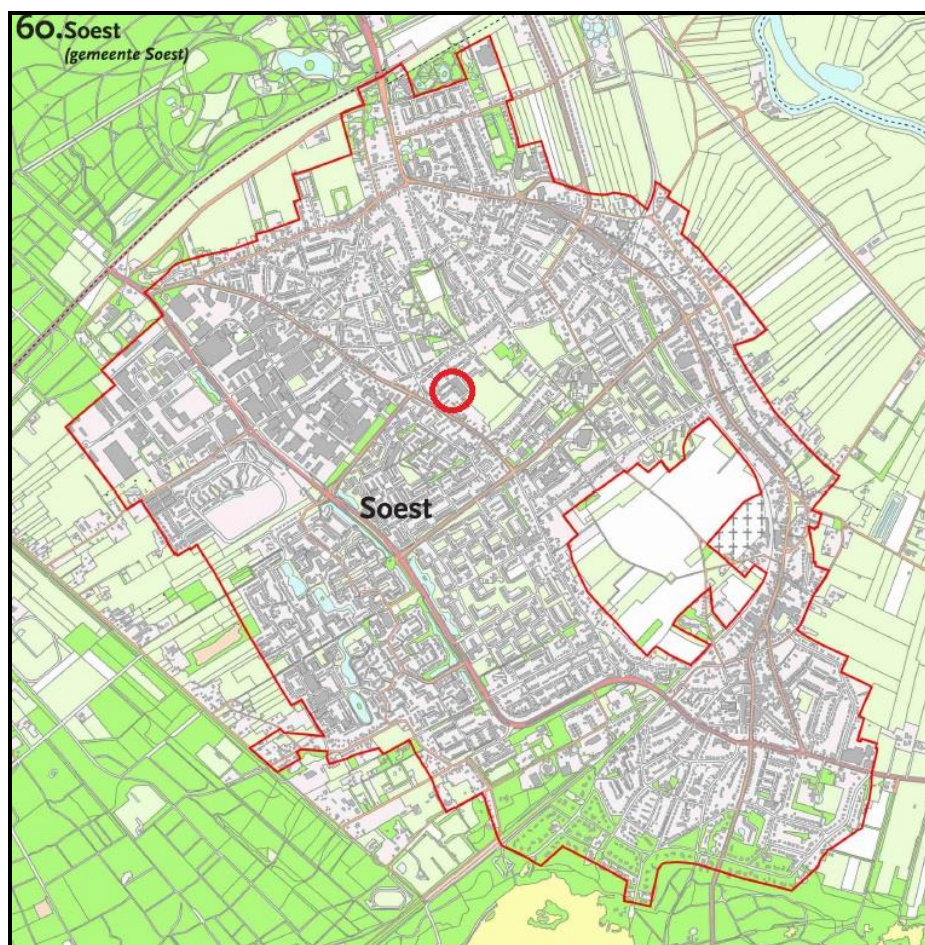
2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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

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

Woningbouw

Voor Soest geldt een woningbouwprogramma van 1.165 woningen vanuit de structuurvisie. 165 hiervan worden op de voormalige vliegbasis Soesterberg gerealiseerd. De overige 1.000 woningen worden verspreid over diverse woningbouwlocaties binnen de rode contouren van Soest en Soesterberg.



In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;

- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;

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

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

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

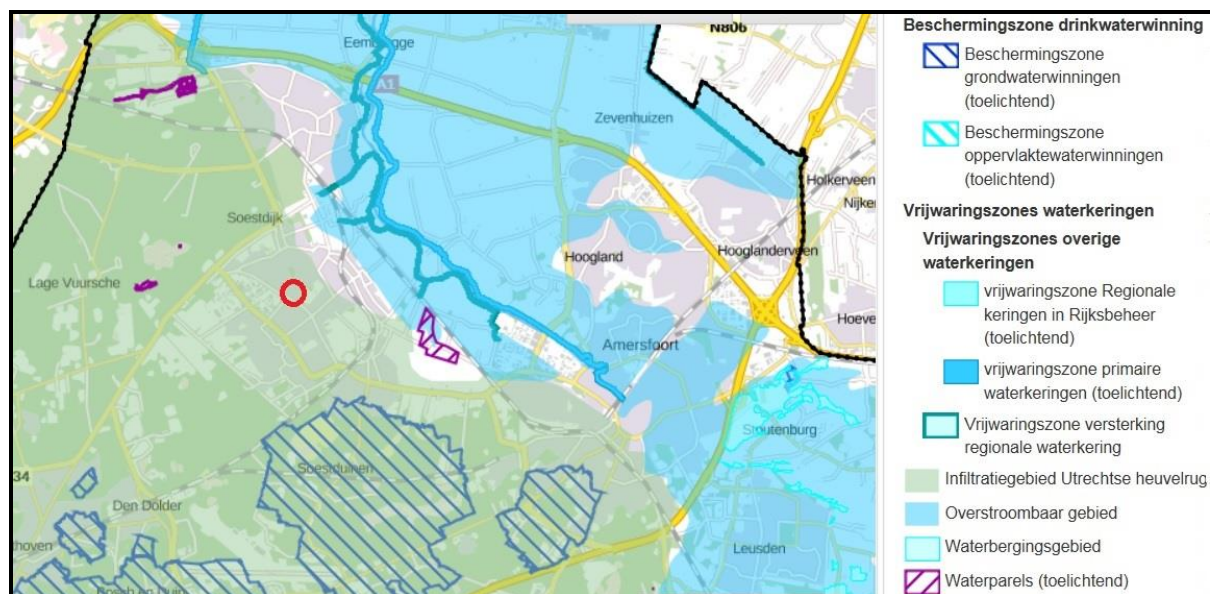
Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

Water

Op navolgende afbeelding staat het plangebied aangegeven binnen de zone Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Daarom geldt het afkoppelen van hemelwaterafvoer en infiltratie daarvan als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.



2.3.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en het Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en de economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek. Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij.

De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

2.3.4 Grondwaterplan 2008-2013

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

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Strategische Agenda 2013 - 2015

Om doelmatig en efficiënt te werken en om focus aan te brengen in de wensen die regionaal leven is door de regio Amersfoort recent een nieuwe Strategische Agenda 2013 - 2015 opgesteld. Deze Strategische Agenda bepaalt waar de regio zich hard voor maakt. Momenteel zijn de speerpunten van samenwerking: Economie, Recreatie & Toerisme, Ruimte & Wonen, Sociaal Domein en Verkeer & Vervoer. Met name het speerpunt Ruimte & Wonen kan van belang zijn voor het projectgebied aan de Beukenlaan te Soest.

Ruimte en wonen

Het hoofddoel voor wonen is behoud en versterking van het woonklimaat in de regio met aandacht voor de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven.

Voor de woningmarkt is het doel voor de korte termijn (2013-2015) om door regionale afstemming meer woningen te realiseren dan zonder afstemming zou kunnen. Voor de lange termijn (tot 2030) is het doel behouden van de aantrekkingskracht van de regio voor bewoners, tegen de achtergrond van een weer aantrekkende vraag naar woningen.

Voor gemeente Soest wordt verwacht dat op lange termijn bij gematigde en hoge groei een fors tekort is aan plannen.

Relatie tot projectgebied

Wat betreft woningbouw wordt voor met name de lange termijn een tekort aan woningen in de gemeente Soest voorspeld. Dit tekort aan woningen betreft voornamelijk koop- en meergezinswoningen. Met voorliggend project worden 14 woningen gebouwd die een bijdrage leveren aan het terugdringen van het woningtekort binnen de gemeente.

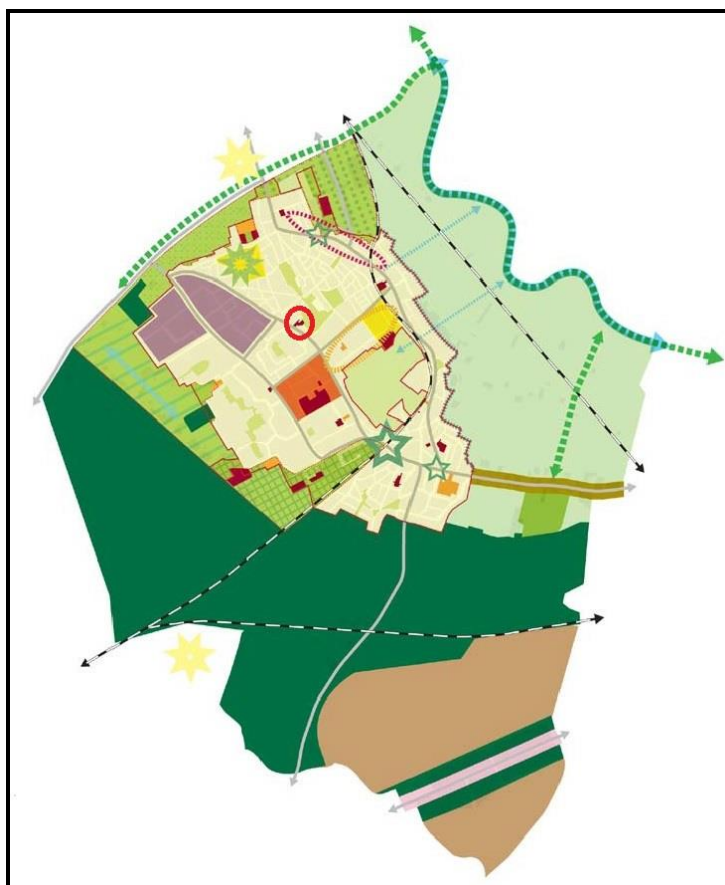
2.4.2 Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing. Het plangebied is in de structuurvisie als zoeklocatie voor de periode 2008-2015 aangewezen (zie navolgende afbeelding).



2.5.2 Gemeentelijke Nota Wonen

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

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

Hiermee wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf.

De plannen voor de Chalonhof wordt in het woningbouwprogramma genoemd en is daarmee verankerd in het grotere geheel van de Nota Wonen. Behoeft en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt welke woonwensen de mensen hebben. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft.

Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst.

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 hoofdwegenet (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 Beukenlaan is in het GVVP aangegeven als gebiedsontsluitingsweg' en maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest.

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. In zijn vergadering van 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening) vastgesteld. In hoofdstuk 4 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

Nieuwbouw aan de Chalonhof/Beukenlaan voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.4 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest (De groene kernkwaliteit, 2014) is de hoofdgroenstructuur van de gemeente aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groenstructuren op dorps- en wijkniveau van Soest en Soesterberg, waarbij bomen de belangrijkste dragers van het groene karakter van de gemeente zijn. De bos- en natuurgebieden zijn daarbij niet meegenomen.

2.5.5 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

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

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe.



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

Doelstellingen voor 2015

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

2.5.6 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

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

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

2.5.7 Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015

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

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

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

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

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

2.5.8 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

2.5.9 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

De leidraad heeft betrekking op het infiltreren van afstromend hemelwater en de risico's hiervan voor de grondwaterkwaliteit en is onderdeel van het 'Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug'. Het convenant is een overeenkomst voor de periode 2010-2015, tussen de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei & Eem (inmiddels Waterschap Vallei en Veluwe), Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en 9 gemeenten waaronder de gemeente Soest. De leidraad is van toepassing op dat deel van de Utrechtse Heuvelrug waarbinnen het grootste deel van het neerslagoverschot (de ondiepe grondwateraanvulling) het diepe grondwater bereikt. Gebieden met oppervlaktewater vallen hier niet onder. De grondwatervoorraad op de Utrechtse Heuvelrug is kwetsbaar en vraagt om locatie specifiek beleid voor infiltratie. Er is een beslisschema opgesteld, welke richting geeft aan de te maken keuzes en bestaat uit een voorkeursvolgorde voor infiltratie, een richtlijn die aangeeft welke keuzemogelijkheden er zijn, en een beschrijving van maatregelen om uitspoeling naar grondwater te beperken.

2.5.10 Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

2.5.11 Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)

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

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

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

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

Parkeernormen woningbouw.

2.5.12 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.

2.5.13 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:

1. bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. overige openbare bomen.

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

Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er in het plangebied geen bomen staan die behouden zouden moeten blijven.

2.5.14 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven.

De welstandsnota kent de volgende gebiedsindelingen:

1. Beschermde dorpsgezichten en monumenten.
2. Beeldkwaliteitplannen.
3. Reguliere gebieden.
4. Ontwikkelingsgebieden.

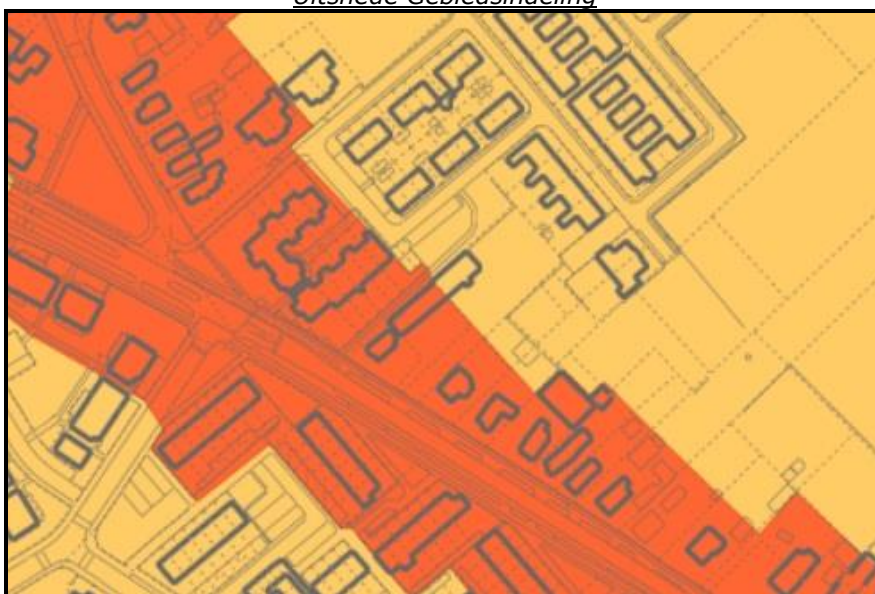
Welstandsniveaus en beoordelingsaspecten

Het welstandsregime in Soest kent drie niveaus. Voor de monumenten en beschermde dorpsgezichten (zowel gemeentelijk als rijks) is de zwaarste toetsing van kracht: niveau 1. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld en voor de beeldbepalende panden is het bijzondere niveau van kracht (niveau 2). Voor de overige gebieden, de zogenoemde reguliere gebieden is het basisniveau van kracht (niveau 3). In principe geldt, hoe hoger het welstandsniveau, hoe strenger en hoe meer gedetailleerd de toets is.

Voor het plangebied geldt voor de vrijstaande woning aan de Beukenlaan het Beeldkwaliteitsplan II 'Flanken van de Eng'. Hiervoor geldt niveau 2 (bijzonder). Voor het grootste deel valt het gebied in het reguliere gebied 'De Eng' (nr.3). Hiervoor geldt niveau 3 (gewoon).



Uitsnede Gebiedsindeling



Uitsnede Welstandsniveau

II. Flanken van De Eng

Het deelgebied flanken van De Eng wordt gevormd door de percelen gelegen aan de wegen ten zuiden, westen en noorden van de Eng. Dit zijn aan de zuidzijde de Kerkstaat, Soesterbergsestraat en Eikenlaan. Aan de oostzijde de Parklaan, Nieuweweg, Beukenlaan en Beetzlaan. Aan noordzijde de Koninginnelaan en de Burgemeester Grothestraat.

De Eng is een uniek geïsoleerde stuwwalheuvel met drie toppen tot ongeveer 20 meter boven NAP. De hogere gelegen gronden bleven lang onontgonnen en bewoners vestigden zich op de flanken van De Eng op de overgang tussen hoog en laag. De flanken van De Eng liggen op 6 tot 7 meter boven NAP. Rondom De Eng ontstonden de buurtschappen Soestdijk, het Hart, Den Eng, De Bunt, Hees en De Birk.

Dragers van dit deelgebied is de westelijke en zuidelijke route langs de Eng. De bebouwing aan de flanken van De Eng is over het algemeen gevarieerd in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-)vrijstaande woningen, incidenteel zijn aangebouwde woningen of appartementen aanwezig. In beperkte mate is complexmatige bebouwing aanwezig, zoals het markante woningbouwproject aan de Beetzlaan. Ook aan de Eikenlaan, Parklaan, Beukenlaan en Nieuweweg komt enige seriematige bouw voor. Daarnaast zijn nog enkele oorspronkelijke villa's, voormalige boerderijen en woonhuizen aanwezig. Het oorspronkelijke patroon is weliswaar in de loop van de tijd sterk verdicht, maar het is nog grotendeels in tact.

De Eng

Dit deelgebied wordt aan de oost en zuidzijde begrensd door het spoor en het beschermde dorpsgezicht van de Eng. Aan de west en noordzijde vormen de Nieuweweg en de Waldeck Pyrmontlaan-Prins Bernhardlaan-Talmalaan de grens van het deelgebied. Door de centrale ligging van de Dalweg in Soest zijn op deze locatie het gemeentehuis, het politiebureau, verzorgingstehuizen en andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De meeste voorzieningen liggen aan de zuidzijde van deze weg. Aan de noordzijde bevindt zich vooral woningbouw, die is georiënteerd op de wegenstructuur. Met de bouw van de woningen zijn de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd. De Dalweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en heeft daardoor een vrij breed profiel waarbij langzaam- en snelverkeer gescheiden zijn door groenzones. Kenmerken van dit gebied zijn de zeldzame overblijfselen van de historische holle weg en de belangrijke verbinding over de Eng tussen de Koningsweg en Steenhofstraat.

Tegen de spoorlijn, in de zuidoosthoek van het plangebied ligt de begraafplaats. De oude zuidwestelijke afscheiding, bestaande uit acacia, berk, eik en beuk, fungeert als scheiding tussen het oude en nieuwe gedeelte van de begraafplaats. De vorm van de begraafplaats is conform de overheersende kavelgerichtheid, zuidwest-noordoost. De begraafplaats is aangelegd volgens een enigszins symmetrisch patroon.

De bebouwing in de rest van het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Er is een grote diversiteit aan woningtypen. De geschakelde en vrijstaande woningen, het merendeel uitgevoerd in twee lagen met een kap, bevinden zich met name aan de randen van de open gebieden. Door dit type woningen is sprake van een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng. Slechts een klein aantal geschakelde en vrijstaande woningen bevindt zich binnen in het plangebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote variatie in bouwhoogte. Gestapelde en aangebouwde woningen komen voornamelijk voor in de Oostelijke Eng. Ten zuiden van de Dalweg bevindt zich voornamelijk gestapelde bouw en ten noorden veelal aangebouwde woningen. De hoogste flats hebben een hoogte tot 18 meter. Het merendeel van de gestapelde woningen hebben een hoogte tot 14 meter. De bebouwing langs de Molenstraat bestaat met name uit oude sociale woningbouw, die gerealiseerd is in de jaren 1917-1919. Deze woningen zijn in 1984 gerenoveerd.

De bouwplannen zijn door de welstandscommissie op 6 november 2015 positief beoordeeld.

Het welstandsadvies is als bijlage 1 toegevoegd bij dit plan.

Aangezien de vrijstaande woning is gewijzigd, is deze besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 17 november 2017. De CRK heeft het plan voor de vrijstaande woning positief beoordeeld.

Dit is als bijlage 12 toegevoegd aan dit plan.



3 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het moederplan (bestemmingsplan 'De Eng') is uitgebreid stilgestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het betreffende plangebied binnen Soest. Ook is uitvoerig aandacht gegeven aan de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden (Zuidelijke en de Noordelijke Eng, Dalweg, begraafplaats, Parklaan en middengebied - weerszijden Dalweg -). Verder is aandacht besteed aan de verkeersstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur.

De locatie Chalonhof/Beukenlaan betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een bedrijfslocatie in de woonkern wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Luchtfoto bestaande situatie (bron Google Earth)

Toekomstige situatie

Stedenbouw

De ligging van de bestaande garage doet afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van de woningen aan de Chalonhof bestaande uit twee lagen en een kap in jaren 30 architectuur.

Daarom is bij de invulling van de locatie ervoor gekozen om niet de bouwvlek van de garage te volgen maar om aan te sluiten op de maat en de schaal van de bestaande grondgebonden woningen aan de Chalonhof waardoor de reeds ingezette stedenbouwkundige structuur wordt gecontinueerd. Kleinschaligheid in bouwvolume -van woningen bestaande uit twee lagen en een kap- met een ruime en overzichtelijke setting van het openbare gebied wordt hierbij tot doel gesteld.

Aan de Beukenlaan wordt de bebouwing gekenmerkt door vrijstaande woningen. De in-/en uitrit van het garagerrein past hier niet bij en onderbreekt -door zijn breedte- de continuïteit van het straatbeeld. Door deze ruimte in te vullen met een vrijstaand huis wordt er bijgedragen aan een evenwichtiger gevelritme aan de Beukenlaan.

Het bestaande pad dat voor het langzame verkeer de Chalonhof met de Beukenlaan verbindt komt ook in het nieuwe plan terug.

Situatie Beukenlaan/Chalanhof:



Voor de gevel is gekozen voor een mooie donkerrode gevelsteen met antraciet trasraam in horizontale belijning. De dakpannen krijgen een donkere antraciet kleur.







4 RESULTATEN ONDERZOEKEN

4.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 richtinggevend¹. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied aanwezig zijn.

4.2 Milieuaspecten

In dit plan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. Er is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied een Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen. Recentelijk zijn er echter wijzigingen aangebracht in de wet. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

4.3 Bodem

Algemeen

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Onderzoek

In november 2015 is door bureau Klijn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Beukenlaan 3A

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de conclusie voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten in de bovengrond van mengmonster MM4 liggen boven het "criterium voor nader onderzoek" en vormen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Aanbevolen wordt de deelmonsters van de bovengrond van mengmonster MM4 separaat te laten analyseren op het NEN pakket voor grond. Nadat de resultaten van een separate analyse zijn uitgevoerd, kan mogelijk worden aangegeven of op het perceel sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde (sterke verontreiniging) en of nader onderzoek op het perceel noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, voornamelijk belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en nieuwbouw op het terrein. Allereerst zal het mengmonster MM4 worden geanalyseerd, waarna indien dit uit de analyse blijkt een aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd.

Begin januari 2017 is er een tweede bemonstering ingezet. Deze is bedoeld om de plek te carteren en af te bakenen. Daarnaast wordt er gekeken of de monsterdiepte van 0,5 m kan worden onderverdeeld op basis van veldwerkinspectie. In de loop van januari 2017 worden de resultaten hiervan verwacht en worden deze toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd bij dit plan.

Voor het overige plangebied is in opdracht van de gemeente in juli 2016 door BK Ingenieurs B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat plaatselijk licht tot sterk verhoogd gehalten PAK en licht verhoogde gehalten PCB en minerale olie zijn aangetoond.

De omvang van de sterke verontreiniging met PAK is met het uitgevoerde onderzoek volledig in kaart gebracht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek betreft de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boring 002 een zeer lokale spot van minimale omvang.

Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen bezwaar voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden, zoals de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de 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.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van



het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrij wel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

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

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied. De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts een of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Onderzoek

In de omgeving liggen geen bedrijven en andere ruimtelijke functies die een belemmering kunnen opleveren voor de beoogde woonbestemming en het woonmilieu van de toekomstige bewoners kunnen aantasten.

Ook vormt een woonbestemming binnen het plangebied geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Onderzoek

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

In maart 2016 is door Windmill een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Beukenlaan. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. De Chalonhof, Beetzlaan en de Waldeck Pyrmontlaan zijn 30 km/uurwegen en derhalve niet voorzien van een geluidzone. De geluidbelasting ter plaatse van de woningen ten gevolge van deze wegen is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekende geluidbelasting inclusief wettelijke aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de vrijstaande woning, 52 dB ter plaatse van de woningen aan de zuidzijde en 44 dB ter plaatse van de woningen aan de noordzijde van het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de vrijstaande woning en de woningen aan de zuidzijde van het plangebied niet gerespecteerd. Ter plaatse van de woningen aan de noordzijde van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder gerespecteerd.

Conform het Bouwbesluit 2012 dient bij het realiseren van de woningen de gevels wel een voldoende karakteristieke geluidweging van de uitwendige scheidingsconstructie (GA;k) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

De cumulatieve geluidbelasting, exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten gevolge van alle wegen (zoneplichtig en niet zoneplichtig) in de directe omgeving van het plangebied, bedraagt ten hoogste 67 dB.

Gezien het feit dat verdergaande maatregelen niet afdoende zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige aard en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan, wordt het bevoegd gezag verzocht om hogere grenswaarden te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten van voorliggend onderzoek. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder is geen belemmering aanwezig voor de bouw van de woningen aan de Chalonhof en de Beukenlaan, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het ontwerp-besluit hogere grenswaarde zal tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het door Windmill uitgevoerde onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan dit plan.

4.6 Geurhinder

Algemeen

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

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

Onderzoek

De locatie ligt niet binnen een geurcirkel.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van 14 woningen.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%- grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/ aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Onderzoek

In dit plan neemt het aantal woningen met 14 toe.

Conclusie

Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden.

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

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Bedrijvigheid

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

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal een op de miljoen per jaar mag zijn.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de 'Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Hierover is vervolgens een 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

Sinds 1 april 2015 zijn het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en de "Regeling Basisnet" in werking getreden.

Door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" wordt het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Het Basisnet bestaat uit drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Doelen van het Basisnet zijn:

- Gevaarlijke stoffen kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en het buitenland, ook in de toekomst.
- Risico's voor omwonenden langs de routes binnen wettelijke grenzen houden.
- Duidelijkheid verschaffen aan gemeenten over waar wel/niet gebouwd mag worden.

Onderzoek

Uit de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart blijkt dat de nabij het plangebied geen route gevaarlijke stoffen aanwezig is of andere risico's aanwezig zijn.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.9 Water

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.

Het projectgebied is in de huidige situatie bijna volledig verhard. Door de ontwikkeling van 14 woningen zal het verhard oppervlak afnemen.

Waterkwantiteit en -kwaliteit

Grondwater

Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Er worden geen kelders gerealiseerd.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Beschermde gebieden

Er liggen geen waterkeringen in of nabij het projectgebied die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met afkoppeling van regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) door middel van infiltratie. Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitlogen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt.

Onderzoek

Er moet voor het verharde oppervlak dat wordt aangebracht waterberging worden gecreëerd. We houden de uitgangspunten aan die in de 'Leidraad Inrichting Openbare ruimte' kortweg LIOR staan aan. Voor de dimensionering van de hemelwater afvoeren wordt gerekend met een statische berging van minimaal 20 mm voor particulier terrein en minimaal 25 mm voor openbaar gebied.

Voor de woningen moet dus een waterberging van 20 mm neerslag per m² verhard oppervlak komen: 845 m² (bebouwingsoppervlak totaal) x 0,02 m (neerslag) = 16,9 m³ waterberging.

Voor het openbaar gebied moet dus een waterberging 25 mm neerslag per m² verhard oppervlak komen: Circa 612 m² x 0,025 m (neerslag) = 15,3 m³ waterberging.

In totaal is de waterberging minimaal 32,2 m³. In het plangebied is geen ruimte voor waterberging en daarom is er gekozen voor IT-kratten.

IT-kratten hebben een netto-inhoud van circa 90-95%. Een standaardafmeting is 1,2m*0,6*0,42. Hierin kan circa 285 liter geborgen worden. Voor de totale berging van 32,2 m³ zijn circa 113 kratten noodzakelijk. Er kan gekozen worden om alle kratten ter plaatse van de weg aan te leggen. Door de aanleg van een langgerekte infiltratievoorziening wordt een optimaal contact met de bodem gecreëerd.

Andere vormen of voorzieningen zijn toegestaan als de minimale berging maar gerealiseerd wordt (tevens afhankelijk van de leveranciers van de kratten).

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende bouwplan geen belemmering vormt vanuit het aspect water.

4.10 Ecologie

Inleiding

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Onderzoek

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. In december 2015 is door Ecogroen een quickscan uitgevoerd om het plan te toetsen aan de Flora- en faunawet en gebiedsgerichte natuurbescherming.

Beschermde gebieden

Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Nationaal Natuurnetwerk (NNN; voorheen EHS) of natuur buiten het NNN. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming en provinciaal NNN-beleid;

Aangetroffen en te verwachten soorten:

- In het plangebied zijn geen beschermde en bedreigde plantensoorten aangetroffen en deze worden op basis van het veldonderzoek en terreinkenmerken ook niet verwacht. Op het terrein zijn naast enkele solitaire bomen met name ruderalesoorten als Straatgras, Gewoon varkensgras en Herderstasje aangetroffen;
- In de te slopen loodsen en solitaire bomen zijn geen geschikte vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Ook worden belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen niet verwacht;
- Zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren (als Steenmarter, Ff-wet tabel 2) zijn niet aangetroffen en worden op basis van bekende verspreidingsgegevens en het ontbreken van geschikt biotoop ook niet verwacht. Wel zijn verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals Egel, Mol Veldmuis en Huiszittende muis te verwachten;
- Broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zoals Huismus en Gierzwaluw zijn niet aangetroffen en/of te verwachten binnen de invloedssfeer van de activiteiten. In het plangebied zijn algemene broedvogels van stad, bos en struweel te verwachten zoals Merel, Roodborst, Winterkoning, Heggenmus, Houtduif en Vink;
- Voortplanting van amfibieën wordt niet verwacht in het plangebied, vanwege het afwezig zijn van permanent oppervlaktewater. Wel zijn laag beschermde, algemene amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten in de strooisel laag onder begroeiingen. Overwintering van zwaarder beschermde amfibieën wordt vanwege het ontbreken van geschikt biotoop niet verwacht;
- Verblijfplaatsen of voortplantingslocaties van reptielen en beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Conclusie

Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en ten aanzien van NNN-beleid is niet noodzakelijk; Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1 soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of de invloedssfeer van de plannen kort voorafgaand aan het werk te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd (Houtduif kan bijvoorbeeld nog tot half november broedend aanwezig zijn), maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan dit plan.

4.11 Bomen Effect Analyse

Inleiding

Binnen de invloedssfeer van deze geplande herinrichting staan diverse bomen. In de 'Nota Bescherming en kap bomen' van de gemeente Soest staat dat bij dergelijke ruimtelijke ingrepen een bomeninventarisatie en een bomen effect analyse dient te worden uitgevoerd van alle bomen binnen het plangebied en 5 meter daarbuiten. Het doel is te bepalen of de geplande werkzaamheden nadelige gevolgen hebben voor de bomen en welke boombeschermende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om de bomen te behouden.

Onderzoek

In januari 2017 is door Treevision onderzoek hiernaar gedaan.

In het onderzoek is gekeken naar::

- Wat is de huidige conditie, mechanische kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen bij gelijkblijvende omstandigheden.
- Wat is de gemiddelde ondergrondse ruimteaanpraak als het gaat om de reikwijdte en de intensiteit van de beworteling.
- Wat is de invloed van de voorgenomen plannen op de bomen.
- Met welke eisen en randvoorwaarden dient er rekening te worden gehouden om de bomen voor, tijdens en na de geplande werkzaamheden te beschermen en zoveel mogelijk duurzaam te behouden.

Om antwoord te kunnen geven op bovenstaande vragen, is het onderzoek uitgewerkt conform een zogenaamde Bomen Effect Analyse (BEA). Een dergelijke analyse is een gestandaardiseerde beoordeling van mogelijke effecten van bouw of aanleg op bomen. Een BEA dient antwoord te geven op de vraag:

"Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen (bouw)werkzaamheden of het ontwerpplan in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?"

Het onderzoek betreft in totaal 12 bomen binnen het projectgebied de Chalonhof. Deze bomen bevinden zich op gemeentegrond en in particuliere tuinen. Geen van de bomen bevinden zich in het plangebied.

Conclusie

Uit het rapport blijkt dat 1 boom moet worden verwijderd vanwege de slechte toekomstverwachting van deze boom en dat 2 bomen moeten worden verwijderd aangezien deze staan ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw. De overige bomen blijven al dan niet door het treffen van maatregelen behouden

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan dit plan.

4.12 Archeologie

Inleiding

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

Onderzoek

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat het hele terrein circa 1,50 meter is afgegraven (zie navolgende foto).



Door Salisbury Archeologie bv is in januari 2017 een bureauonderzoek uitgevoerd. Doel van dit bureauonderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verkregen informatie is een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld.

De Chalonhof en de direct omgeving is niet gekarteerd voor de bodemkaart en staat alleen aangegeven als 'bebouwing'. Het gebied aan de oostzijde staat aangegeven als hoge bruine enkeerdgrond bestaande uit grof zand. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (

Op de IKAW ligt het plangebied Chalonhof/Beukenlaan juist buiten een zone met een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten.

De bodem in het plangebied Chalonhof/Beukenlaan is over een grote oppervlakte afgegraven, waarbij de diepte van deze afgraving op het achterterrein tenminste tot 1,30-1,50 – mv reikt. Op basis van de AHN 2 lijkt het terrein in het huidige plangebied dieper te zijn ontgraven dan de aangrenzende percelen. De kans dat daarmee nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn, lijkt als nihil te moeten worden ingeschat. Volgens de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Soest geldt voor de locatie Chalonhof/Beukenlaan een hoge archeologische verwachting (AWV 1) en is onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Gezien de resultaten van dit bureauonderzoek is het advies dat de archeologische verwachting voor dit plangebied kan worden bijgesteld naar 'laag'.

Gezien de vergaande versterking van het plangebied lijkt de kans op aanwezige archeologische resten vrijwel nihil.

Conclusie

Gezien de aard van de aanwezige versterkingen wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 7 toegevoegd aan dit plan.

4.13 Verkeer en Parkeren

De locatie ligt aan een rustige erftoegangsweg. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 98 bewegingen per dag gegenereerd. Bijeen spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 6 minuten.

In de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 75 m² maar kleiner dan 100 m² geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van 100 m² tot 150 m² geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Woningen	Bruto Vloeroppervlakte (BVO) in m ²	Parkeer norm	Totaal aantal parkeerplaatsen
4 woningen	162,1	1,8	7,2
3 woningen	147,4	1,7	5,1
1 woning	145,7	1,7	1,7
6 woningen	99,7	1,4	8,4
		Totaal	22,4

In totaal moeten 10 parkeerplaatsen worden toegevoegd ter compensatie voor de te verwijderen parkeerplaatsen aan de Chalonhof.

Het totaal komt hierdoor op 32,4 benodigde parkeerplaatsen. In totaal worden 32,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. 32 stuks op de Chalonhof en 0,8 bij de woning aan de Beukenlaan (zie navolgende afbeelding). Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.



4.14 Kabels en leidingen

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

4.15 Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er is geen Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor een dergelijk gebied zijn daarmee uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.



5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

In onderhavig plan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, aangezien de kosten van het plan anderszins verzekerd zijn. Er is sprake van een initiatief, waarbij woningen gerealiseerd worden. De kosten van de realisatie hiervan, alsmede de plankosten worden door de initiatiefnemer gedragen. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade geregeld. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Het initiatief wordt daarmee voldoende financieel haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

RV&O heeft op 11 juni 2015 een informatiebijeenkomst gehouden inzake het nieuwbouwplan van 14 woningen aan de Beukenlaan/Chalonshof te Soest.

De uitnodiging en het verslag van deze avond zijn als bijlage 8 Uitnodiging informatieavond en als bijlage 9 Verslag informatief toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op 5 juli 2016 heeft RV&O een tweede informatiebijeenkomst gehouden om de omwonenden bij te praten over de stand van zaken, kleine aanpassingen in het plan en om antwoord te geven op vragen met betrekking tot de terreininrichting. Hiervoor was ing. R. Dorresteyn van Cultuurtechniek H.G. van Dorresteyn aanwezig. De uitnodiging en het verslag zijn respectievelijk als bijlage 10 en 11 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.



6 PROCEDURE

Het initiatief in onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in het bestemmingsplan "Synergieplan Soest 2017"

In de procedure van dat bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van zienswijzen





7 BIJLAGEN





7.1 Bijlage 1: Verslag van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit





7.2 Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Beukenlaan 3





7.3 Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Chalonhof





7.4 Bijlage 4: Akoestisch onderzoek





7.5 Bijlage 5: Quickscan natuurtoets





7.6 Bijlage 6: Bomen Effect Analyse





7.7 Bijlage 7: Archeologie bureauonderzoek





7.8 Bijlage 8: Uitnodiging informatieavond





7.9 Bijlage 9: Verslag informatieavond





7.10 Bijlage 10: Uitnodiging informatieavond 5 juli 2016





7.11 Bijlage 11: Verslag draagvlaktoets 5 juli 2016





7.12 Bijlage 12: Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit









Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl