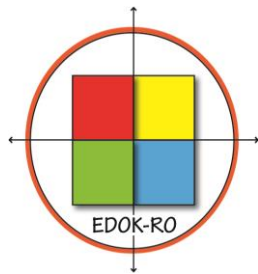


**Ruimtelijke onderbouwing  
Vastgesteld  
Weegbreestraat 205-207  
Soest  
30 november 2017**





# EDOK-RO

**EDOK-RO**

Van Breugelpantsoen 81  
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ [info@edok-ro.nl](mailto:info@edok-ro.nl)

🌐 [www.edok-ro.nl](http://www.edok-ro.nl)

Documenttitel : Ruimtelijke Onderbouwing  
Weegbreestraat 205-207  
Soest

Opdrachtgever : RV&O  
Lange Brinkweg 31c  
3765 AA Soest

Status : **VASTGESTELD**

Datum : 30 november 2017

Projectnummer : 2016-SOE-03





## 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.....                                                | 11 |
| 2.1    | Inleiding.....                                                    | 11 |
| 2.2    | Rijksbeleid.....                                                  | 11 |
| 2.2.1  | Ruimtelijk beleid.....                                            | 11 |
| 2.2.2  | Erfgoedbeleid.....                                                | 12 |
| 2.2.3  | Natuurbeleid en -wetgeving.....                                   | 12 |
| 2.2.4  | Water.....                                                        | 13 |
| 2.2.5  | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                         | 15 |
| 2.2.6  | Conclusie Rijksbeleid.....                                        | 17 |
| 2.3    | Provinciaal beleid .....                                          | 18 |
| 2.3.1  | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie .....                      | 18 |
| 2.3.2  | Provinciale ruimtelijke verordening .....                         | 19 |
| 2.3.3  | Provinciaal Waterplan 2010-2015 .....                             | 19 |
| 2.3.4  | Grondwaterplan 2008-2013.....                                     | 20 |
| 2.4    | Regionaal beleid .....                                            | 20 |
| 2.4.1  | Strategische Agenda 2013 - 2015.....                              | 20 |
| 2.4.2  | Waterbeheerprogramma 2016-2021.....                               | 21 |
| 2.5    | Gemeentelijk beleid .....                                         | 21 |
| 2.5.1  | Structuurvisie Soest .....                                        | 21 |
| 2.5.2  | Gemeentelijke Nota Wonen.....                                     | 21 |
| 2.5.3  | Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan .....                       | 22 |
| 2.5.4  | Groenstructuurplan.....                                           | 22 |
| 2.5.5  | Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan.....                    | 22 |
| 2.5.6  | Gemeentelijk Waterplan 2011-2015.....                             | 23 |
| 2.5.7  | Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015.....                   | 23 |
| 2.5.8  | Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017.....                  | 24 |
| 2.5.9  | Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug..... | 24 |
| 2.5.10 | Beschermd stads- en dorpsgezicht.....                             | 24 |
| 2.5.11 | Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) .....   | 24 |
| 2.5.12 | De groene kernkwaliteit van Soest 2014 .....                      | 25 |
| 2.5.13 | Bescherming en kap van bomen 2012.....                            | 25 |
| 2.5.14 | Welstandsbeleid .....                                             | 25 |
| 3      | Bestaande en toekomstige situatie .....                           | 29 |
| 3.1    | Inleiding.....                                                    | 29 |
| 3.2    | Bestaande situatie.....                                           | 29 |
| 3.3    | Toekomstige situatie .....                                        | 29 |
| 4      | Resultaten onderzoeken.....                                       | 30 |
| 4.1    | Inleiding.....                                                    | 30 |
| 4.2    | Milieuaspecten.....                                               | 30 |
| 4.3    | Bodem .....                                                       | 30 |
| 4.4    | Milieuzonering .....                                              | 31 |
| 4.5    | Geluid .....                                                      | 34 |
| 4.6    | Geurhinder .....                                                  | 34 |
| 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 .....                                | 41 |
| 4.14                                                                                                                                                                                                                                                  | Kabels en leidingen .....                                | 42 |
| 4.15                                                                                                                                                                                                                                                  | Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling .....            | 42 |
| 4.16                                                                                                                                                                                                                                                  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....             | 42 |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                     | Uitvoerbaarheid.....                                     | 43 |
| 5.1                                                                                                                                                                                                                                                   | Economische uitvoerbaarheid.....                         | 43 |
| 5.2                                                                                                                                                                                                                                                   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                    | 43 |
| Op 18 april 2016 en 04 juli 2016 zijn er door de gemeente en de<br>initiatiefnemer informatie avonden gehouden. Hiervan zijn verslagen<br>gemaakt. Deze zijn respectievelijk als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan deze<br>ruimtelijke onderbouwing. .... |                                                          | 43 |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                     | Procedure.....                                           | 45 |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                     | Bijlagen .....                                           | 47 |
| 7.1                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek .....               | 49 |
| 7.2                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 2: Quickscan milieu en bedrijvensonering .....   | 51 |
| 7.3                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 3: Quickscan natuurtoets .....                   | 53 |
| 7.4                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 4: Bomen effectrapportage .....                  | 55 |
| 7.5                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 5: Archeologie bureauonderzoek.....              | 57 |
| 7.6                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 6: verslag draagvlaktoets 18 april 2016 .....    | 59 |
| 7.7                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 7: Verslag draagvlaktoets 04 juli 2016.....      | 61 |
| 7.8                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijlage 8: Uitnodiging informatieavond 1 maart 2017..... | 63 |

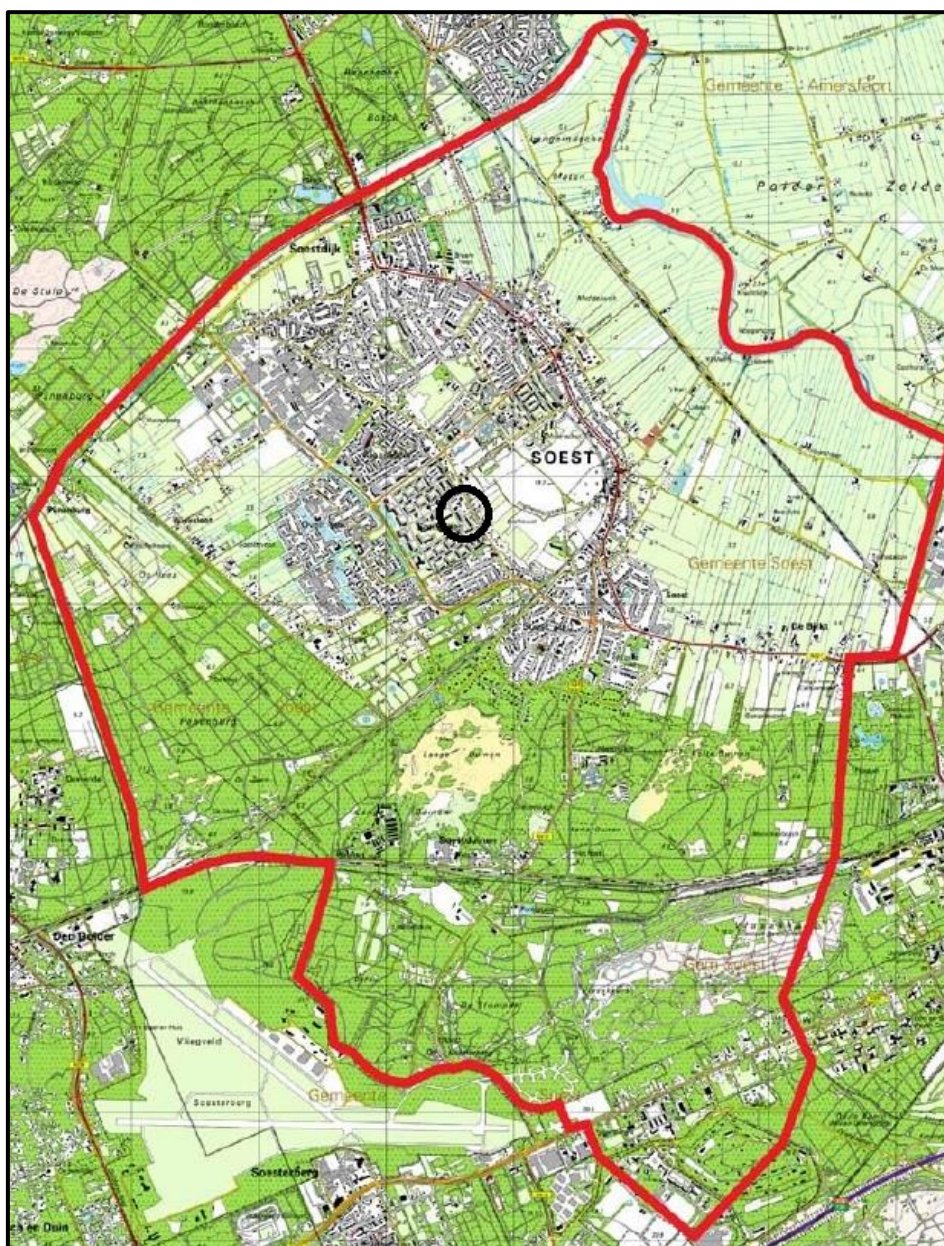
## 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

RV&O wil op de locatie Weegbreestraat 205-207 te Soest woningbouw realiseren. De huidige opstallen bestaande uit een bedrijfsruimte en op de eerste verdieping een woning worden gesloopt. De locatie (circa 1.750 m<sup>2</sup>) wordt dan herontwikkeld voor woningbouw. In totaal worden circa 34 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 5 lagen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De locatie aan de Weegbreestraat 205-207 is centraal gelegen in de woonwijk Smitsveen, dichtbij buurtwinkelcentrum Smitshof voor de dagelijkse boodschappen, het uitgebreide winkelcentrum Plein van Zuid in Soest-zuid, scholen, bos, openbaar vervoer en uitvalswegen.



Globale ligging plangebied



Luchtfoto met globale plangrens(google earth)

### 1.3 Doelstelling

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'. Volgens dit bestemmingsplan is de realisatie van het appartementencomplex niet mogelijk.

Het belangrijkste doel van deze ruimtelijke onderbouwing is dan ook om dit alsnog mogelijk te maken.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 maart 2012.

De locatie heeft de enkel bestemming "cultuur en ontspanning" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische middelhoge Verwachting (AWV-2).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

### 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen 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 en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. 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 behandelt hoofdstuk 6 de procedure van het plan.





## 2 BELEIDSKADERS

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de locatie aan de weegbreestraat 205-207 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:

de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat; de bereikbaarheid verbeteren;

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. Het voorliggende wijzigingsplan past in die lijn.

##### 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

#### 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.

#### 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:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
- 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

#### 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.

#### 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.

#### 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 voorgenomen 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

##### 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, richtinggevend 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.

### 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 mee gekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

### 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.

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

### 2.2.5 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.

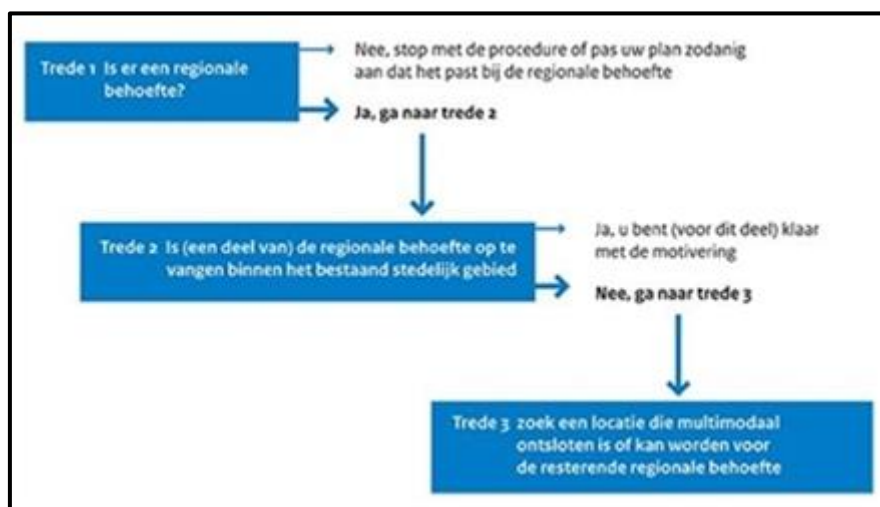
De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing 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 Weegbreestraat 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-plus huishoudens 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 gemêleerder beeld zichtbaar is; de nadruk in de vraagontwikkeling ligt daar op het middel-dure 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

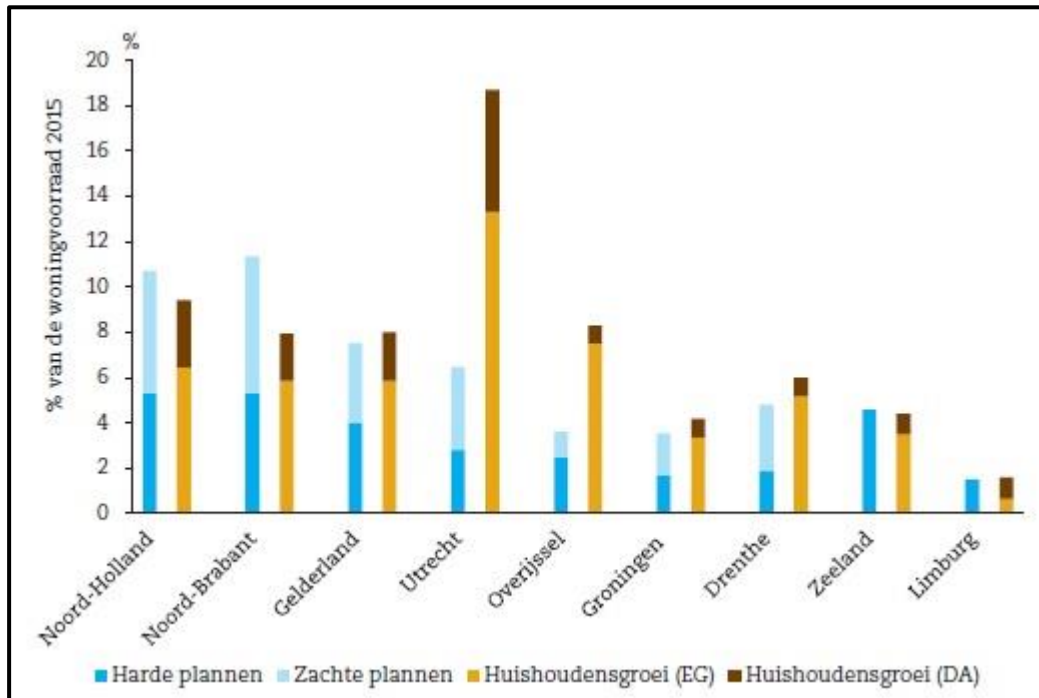
| Gemeente      | Additionele vraag | Harde plancapaciteit | Actuele regionale behoefte 2015-2025 |
|---------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Soest         | 905               | 385                  | 520                                  |
|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

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. Er is behoefte aan centrum-dorpse woonmilieus met grondgebonden woningen, waarin het plan voorziet.

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:

De voorgenomen woningbouw aan de Weegbreestraat 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

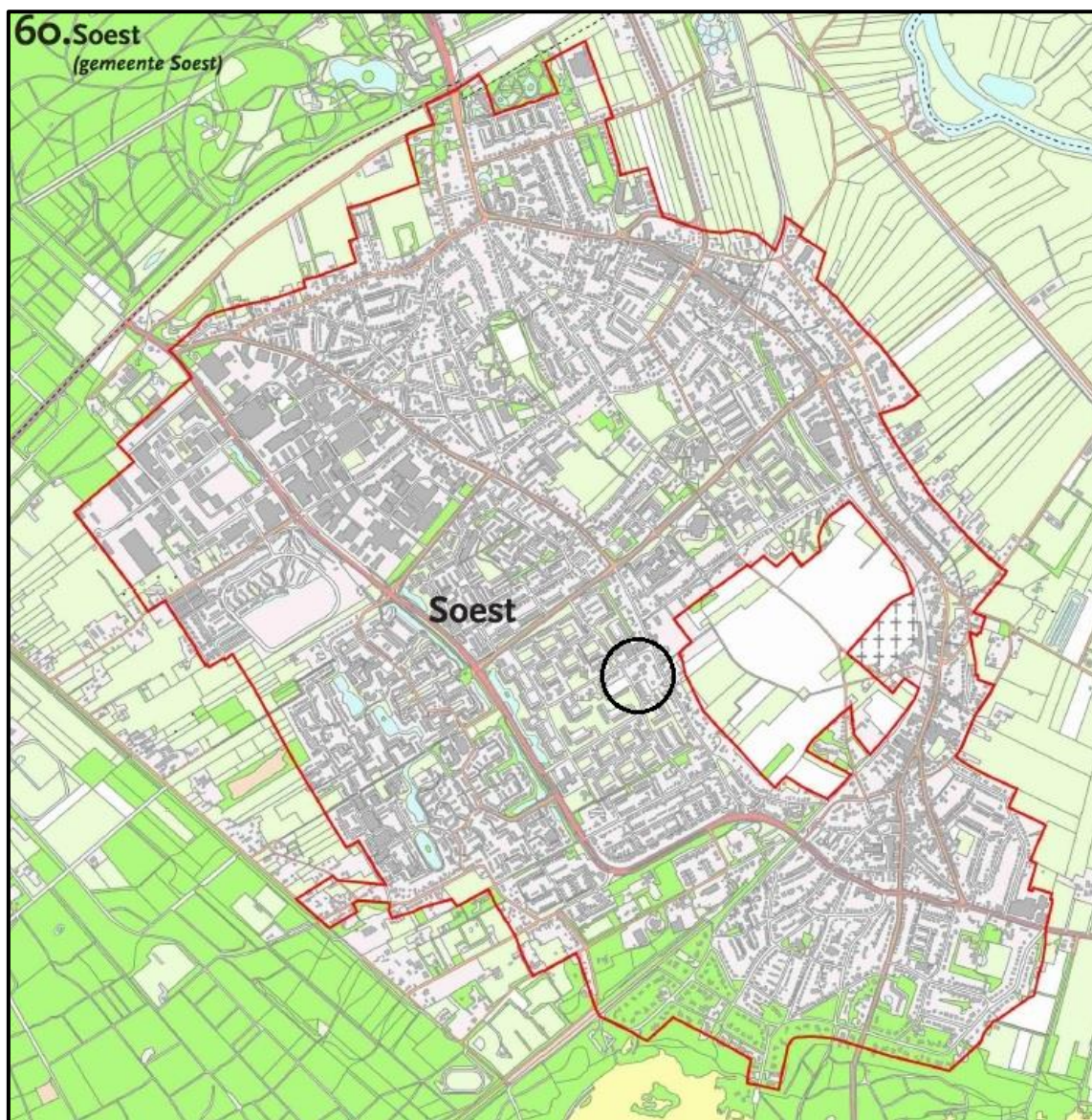
### 2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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 1165 woningen vanuit de structuurvisie. 165 hiervan worden op de voormalige vliegbasis Soesterberg gerealiseerd. De overige 1000 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 bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

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

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

### 2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is 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*

Het plangebied ligt 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 Weegbreestraat 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 34 woningen (appartementen) 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

### 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. 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.

Uit onderzoek is gebleken dat in de gemeente Soest er een enorme behoefte is aan de doorstroming van starters in de woningmarkt. Ook blijkt dat er voor de senioren bijna geen gelijkvloerse nieuwbouwappartementen in de huursector zijn.

Nieuwbouw in combinatie met huurappartementen is er heden niet in de gemeente Soest. Initiatiefnemer gaat daarom het merendeel van de appartementen in de vrije sector huur aanbieden. De huur zal variëren van circa 750 euro tot 950 euro per maand.

De appartementen hebben een woonoppervlak van circa 52 m<sup>2</sup> tot en met 82 m<sup>2</sup>.



De appartementen zijn erg breed en diep zodat er minimaal 2 ruime slaapkamers worden gerealiseerd. Naar deze appartementen is veel vraag. Alle appartementen hebben een eigen berging, een fietsenstalling en een buitenruimte.

Met dit project wordt een boost gegeven op de woningmarkt en worden bovengenoemde doelgroepen perfect bediend.

### 2.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt.

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 dat aan de parkeernormering wordt voldaan.

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

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

#### 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 m<sup>2</sup>;
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.

#### 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.

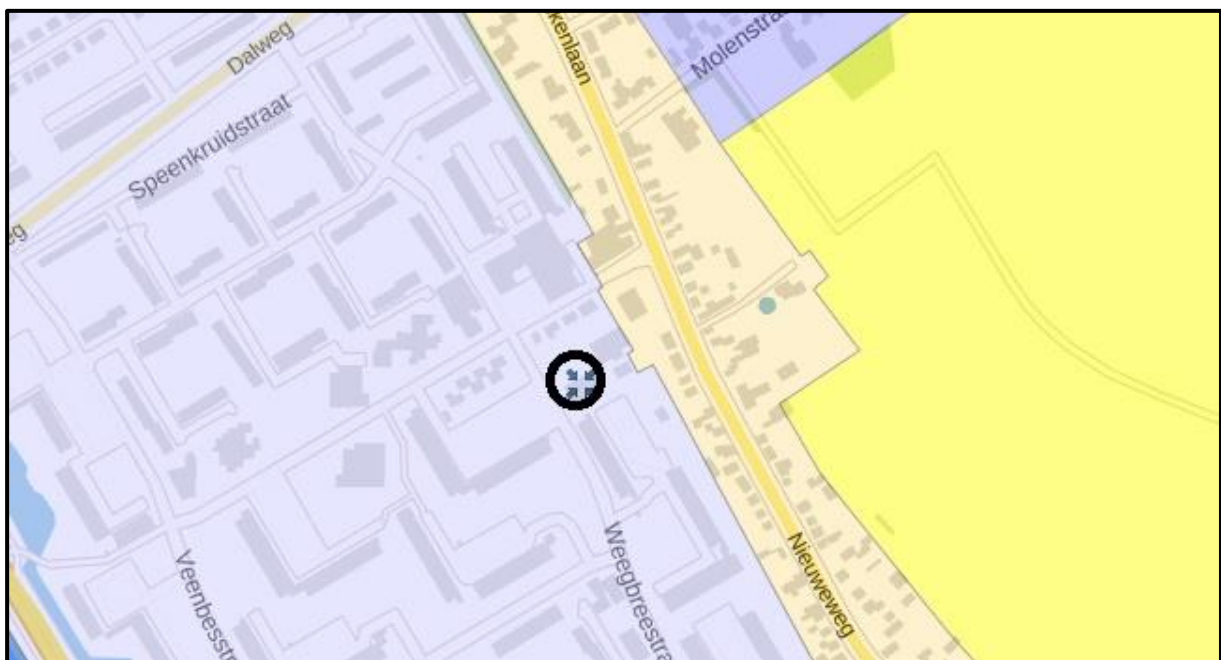
De welstandsnota kent de volgende gebiedsindelingen:

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

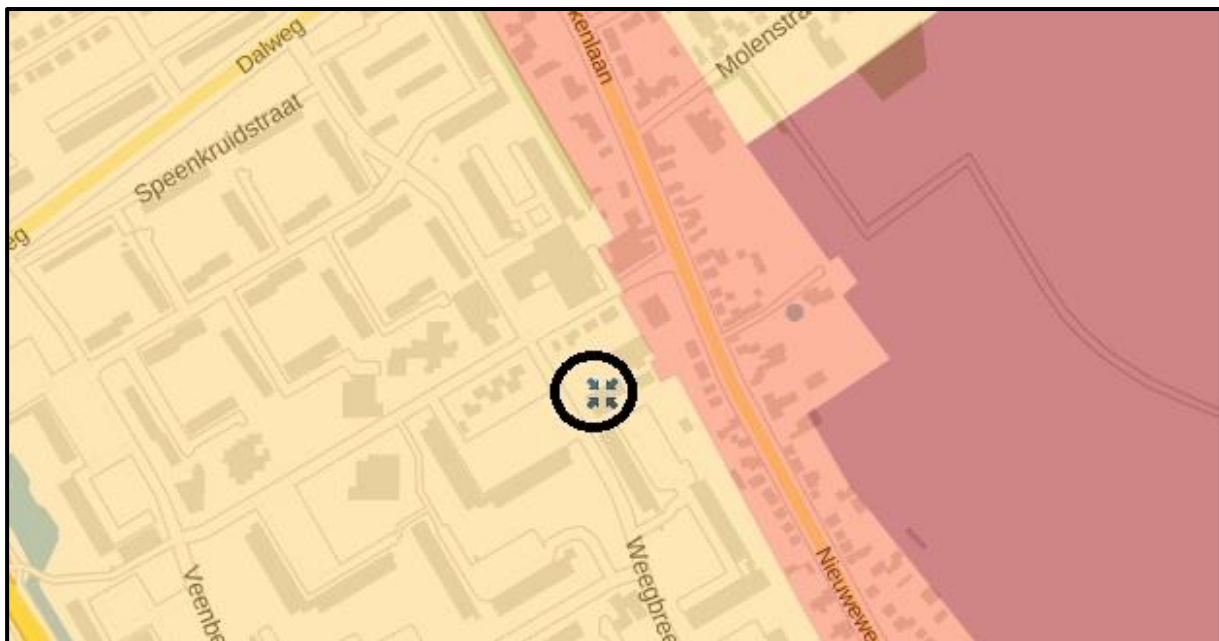
#### *Welstandsniveaus en beoordelingsaspecten*

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.

De locatie is gelegen in het deelgebied Klaarwater, Smitsveen, bosstraat. Voor de locatie geldt niveau 3 (gewoon).



Uitsnede gebiedsindeling



#### Uitsnede Welstandsniveau

Deze zogenaamde reguliere gebieden worden alleen aan hoofdaspecten getoetst, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

De commissie CRK heeft aangegeven blij te zijn dat zij in een zo vroeg stadium betrokken zijn in het proces en dat de bredere context en het toekomstperspectief is bekeken. De variant met de meeste bouwlagen met appartementen heeft de voorkeur.



### 3 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Inleiding

In het moederplan (bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen, Bosstraat') is uitgebreid stilgestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het betreffende plangebied binnen Soest. Ook is uitvoerig aandacht gegeven aan de ruimtelijke structuur van het gebied.

De locatie Weegbreestraat betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. De voormalige danslocatie wordt her ontwikkeld tot een woningbouwlocatie.

#### 3.2 Bestaande situatie



*Foto, bestaand gebied*

#### 3.3 Toekomstige situatie



*Indicatieve inrichting*

## 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 richtinggevend<sup>1</sup>. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied van dit wijzigingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het wijzigingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het wijzigingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

### 4.2 Milieuaspecten

In dit wijzigingsplan 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 bestemmingsplan 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 maart 2016 is door Ecoreest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit is gebeurd om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (woonbebouwing).

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee formeel verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, is de conclusie dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf achten wij milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

## Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan dit plan.

### **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 vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

### Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met een afstandsstep 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.

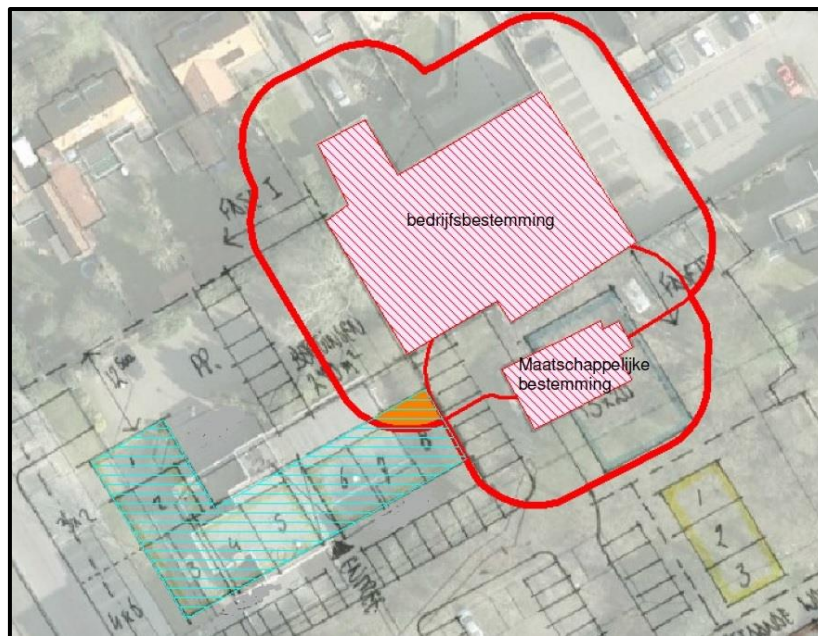
Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

| 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.

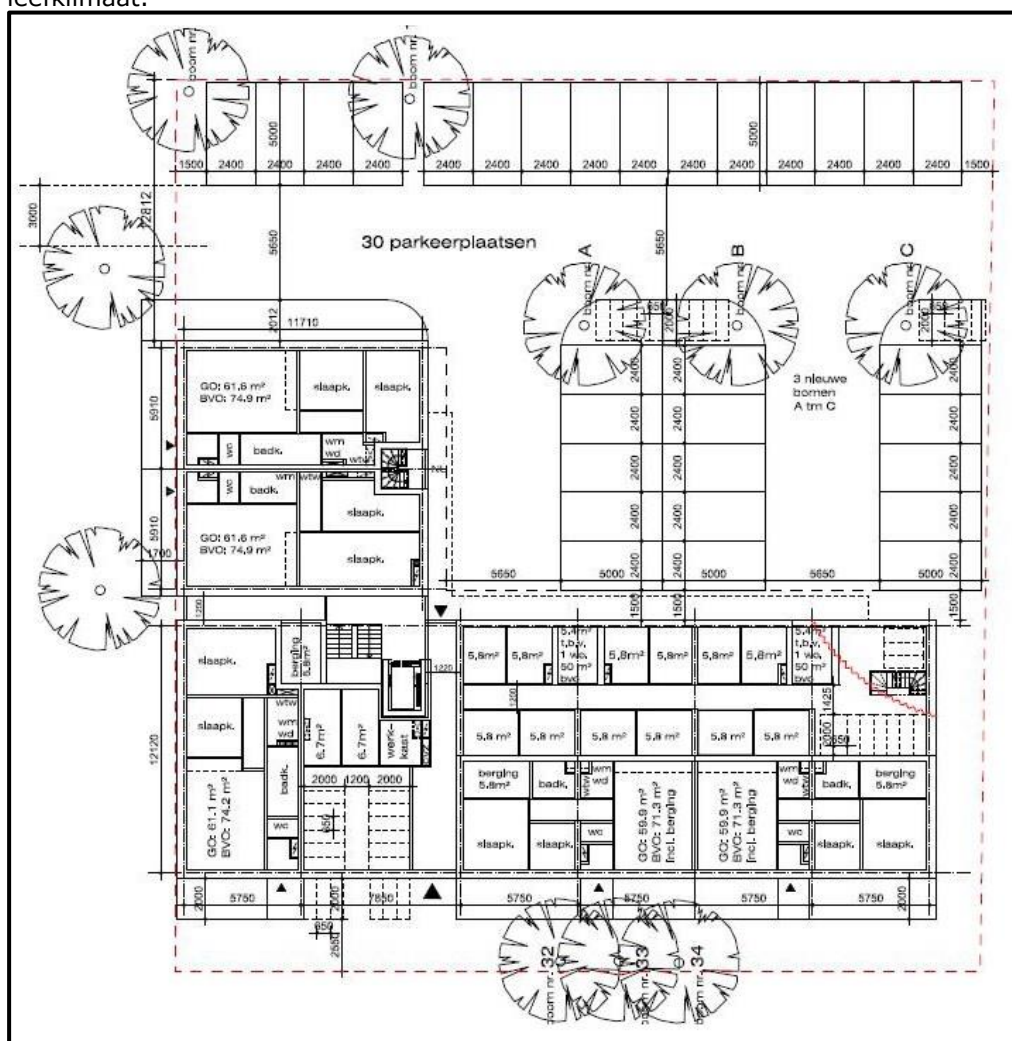
In juni 2016 is door Windmill een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde beoordeling is geconcludeerd dat sprake is van een inpassing van een woonfunctie in een "gemengd gebied".

Gelet op de milieucategorie van de omliggende bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen is geconstateerd dat de ruimtelijke scheiding tussen de nieuwe woonfunctie en de bedrijfsbestemming op basis van de richtafstanden niet zondermeer als afdoende kan worden beschouwd.



Milieucontouren

Echter door de inrichting van het appartementencomplex kan worden gesteld dat het bedrijf niet in zijn (planologische) rechten wordt beperkt en dat tevens sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



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

## 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 locatie aan de Weegbreestraat is gelegen in een 30-km gebied. Op ruime afstand van het plangebied is de Nieuweweg gelegen, een 50-km weg. Echter zit er tussen het plangebied en de Nieuweweg dusdanig bebouwing dat dit geen consequenties heeft voor het plangebied.

### Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

## 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 34 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 circa 34 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.

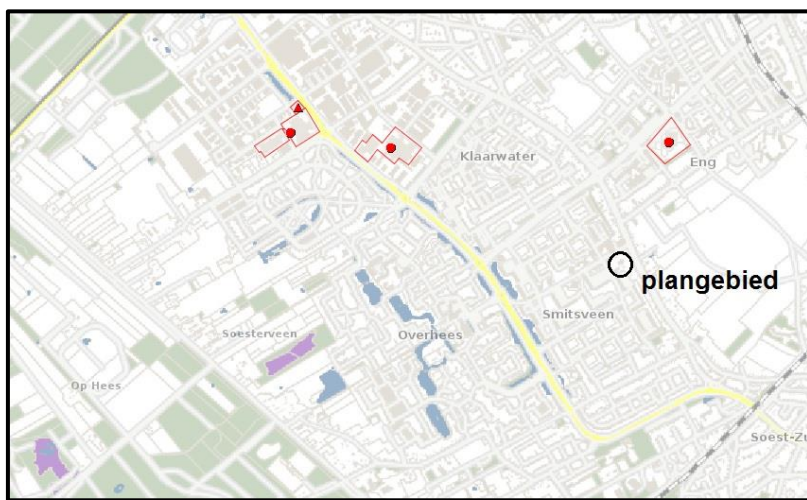
Sinds 1 april 2015 zijn het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en de "Regeling Basisnet" in werking getreden.

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.



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 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.

Het projectgebied is in de huidige situatie bijna volledig verhard. Door de ontwikkeling van 34 woningen zal het verhard oppervlak niet toenemen.

### Waterkwantiteit en -kwaliteit

#### *Grondwater*

De grondwaterspiegel (GHG, Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) ligt ter plaatse op > 1,6 meter beneden het maaiveld (m-mv). Dit is voldoende laag voor infiltratie van het hemelwater.

#### *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 uitloggen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt.

#### *Riolering*

Er ligt een gemengd rioolstelsel.

#### 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 met bijbehorende verhardingen moet dus een waterberging van 20 mm neerslag per m<sup>2</sup> verhard oppervlak komen: 1.275 m<sup>2</sup> (bebouwingsoppervlak totaal) x 0,02 m (neerslag) = 25,5 m<sup>3</sup> waterberging.

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 25,5 m<sup>3</sup> zijn circa 90 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).

De bovenlaag van de bodem bestaat grotendeels uit fijnzandige lagen (dekzanden). Op verschillende plaatsen in Soest komen lokaal waterstorende lagen voor. De samenstelling van de bodem ter plaatse van het plangebied is niet met zekerheid vast te stellen op basis van gegevens van provincie en gemeente.

Volgens de 'Afkoppelkansenkaart' (kaart 'Aandachtsgebieden en kansen infiltratie Soest' ligt de Weegbreestraat in de zone 'Overgangszone: eerst onderzoek naar haalbaarheid infiltratie'.

Op basis van het aanvullende onderzoek naar de K-waarde kan de exacte locatie van de infiltratiekratten worden bepaald.

#### 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

In maart 2016 is door Ecoreest een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De doelstelling van het onderzoek is meerledig en bestaat uit het vaststellen:

- of habitats aanwezig kunnen zijn van beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van de locatie;
- of de werkzaamheden versturende effecten hebben op beschermde dier- en plantensoorten;

- hoe met eventueel aanwezige beschermde soorten omgegaan kan worden..

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet), anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

In de bomen en struiken op het terrein kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De realisatie van de appartementen hebben geen significant negatieve effecten tot gevolg op kwalificerende soorten of habitats van Natura 2000-gebieden of gebieden die deel uitmaken het NNN.

#### Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de woningen ( appartementen). De quickscan natuurtoets is als bijlage 3 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### **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 ruimteaanpak 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?"

Binnen het plangebied (en 5 meter daarbuiten) bevinden zich in totaal 31 bomen. De meeste bomen bevinden zich op de parkeerplaats en in de tuin van de huidige dansschool (particulier terrein). De overige bomen staan in een groenstrook van de gemeente.

#### Conclusie

De bomen in openbaar gebied blijven gehandhaafd.

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd bij 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

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 wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld.

De bouwput voor het dans-/partycentrum aan de Weegbreestraat 205-207 is tot 1,00 m - mv uitgegraven om vervolgens tot 0,60 m -mv te worden opgevuld met schoon zand. De kans dat daarmee nog archeologische waarden op de locatie van de huidige bebouwing aanwezig zijn wordt als nihil ingeschat.

Het plangebied Weegbreestraat 205-207 ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (AWV 2). Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Gezien de resultaten van het bureauonderzoek is het advies dat de archeologische verwachting binnen de contouren van de bestaande bebouwing kan worden bijgesteld naar 'laag'. Voor de rest van het plangebied blijft de bestaande verwachting gehandhaafd.

Aangezien de oppervlakte van de beoogde bebouwing die buiten de grenzen van de bestaande bebouwing valt (230 m<sup>2</sup>) binnen de contouren blijft van de gemeentelijke vrijstelling (500 m<sup>2</sup>) adviseert Salisbury Archeologie b.v. het plangebied voor verdere ontwikkeling vrij te geven.



Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Soest om op basis van het uitgevoerde onderzoek een selectiebesluit te nemen. Wordt de onderzoekslocatie vrijgegeven, dan blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) bestaan. Als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan de bevoegde overheid te worden gemeld.

### Conclusie

Gezien de aard van de aanwezige verstoringen wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek 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 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 204 bewegingen per dag gegenereerd. Bijeen spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 3 minuten.

In de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak(bvo) kleiner dan 50 m<sup>2</sup> geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per woning. Voor woningen tussen de 50 tot 75 m<sup>2</sup> bvo geldt een norm van 1,1 parkeerplaats per woning en voor woningen met een bvo van 75 tot 100 m<sup>2</sup> geldt een norm van 1,4 parkeerplaats per woning.

##### Fietsparkeren

Alle appartementen hebben een eigen (fiets)berging van >5,8m<sup>2</sup> bvo

Op eigen terrein worden fietsparkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd.

Totale parkeereis = parkeereis van de nieuwe functie + verrekening bestaande parkeerplaatsen.

| Aantal           | BVO        | Norm met voldoende fietsparkeerplaatsen | Aantal parkeerplaatsen      |
|------------------|------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| 3 appartementen  | < 50       | 0,7                                     | 2,1                         |
| 30 appartementen | 50 tot 75  | 1,1                                     | 33,0                        |
| 1 appartement    | 75 tot 100 | 1,4                                     | 1,4                         |
|                  |            |                                         |                             |
| <b>Totaal</b>    |            |                                         | <b>36,5 parkeerplaatsen</b> |

##### Bestaand parkeertekort

- Hoofdfunctie van de laatst actieve functie in het pad is een dansstudio/partycentrum: 578m<sup>2</sup> bvo
- Woning 130m<sup>2</sup> bvo

Parkeereis van de oude functie:

$$5,78 \times 4,5 = 26,01 + 1,7(\text{woning}) = 27,7$$

Parkeerplaatsen op eigen terrein: 14 parkeerplaatsen

$$\text{Bestaand parkeertekort} = 27,7 - 14 = 13,7 \text{ parkeerplaatsen}$$

Het huidige tekort is 13,7 parkeerplaatsen. Deze mogen van het totaal worden afgetrokken. In totaal zijn dus (36,5 – 13,7) 22,7 parkeerplaatsen nodig.

Op eigen terrein worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze tellen voor 0,8 mee. We hebben dus  $30 \times 0,8 = 24$  parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de Weegbreestraat worden 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Dit resulteert in  $24 + 2 = 26$  parkeerplaatsen, hiermee wordt dus ruim aan de parkeernorm voldaan. Zie navolgende afbeelding.



## 5 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

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

Op 18 april 2016 en 04 juli 2016 zijn er door de gemeente en de initiatiefnemer informatie avonden gehouden. Hiervan zijn verslagen gemaakt. Deze zijn respectievelijk als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

In februari 2017 heeft RV&O aan de omwonenden een uitnodiging verzonden voor een inloopavond op 1 maart 2017. Van deze inloopavond wordt een verslag gemaakt en t.z.t. toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De uitnodiging is als bijlage 8 toegevoegd aan 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.









## 7.1 Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek





## 7.2 Bijlage 2: Quickscan milieu en bedrijvenzoningering





### 7.3 Bijlage 3: Quickscan natuurtoets





#### 7.4 Bijlage 4: Bomen effectrapportage





## 7.5 Bijlage 5: Archeologie bureauonderzoek





## 7.6 Bijlage 6: verslag draagvlaktoets 18 april 2016





## 7.7 Bijlage 7: Verslag draagvlaktoets 04 juli 2016





## 7.8 Bijlage 8: Uitnodiging informatieavond 1 maart 2017









Postbus 2000  
3760 CA Soest

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

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