

**Toelichting
Vastgesteld wijzigingsplan
Weegbreestraat**

NL.IMRO.0342.WPSOE0015-0301

16 december 2014

Gemeente Soest

Wijzigingsplan Weegbreestraat

Toelichting

Vastgesteld
16 december 2014

Kenmerk 0342-12-T09
Projectnummer 0342-12

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
2.2.3.	Verdrag van Malta	6
2.2.4.	Nota Belvédère	6
2.2.5.	Natuurbeschermingswet (1998)	6
2.2.6.	Flora- en Faunawet	7
2.2.7.	Ecologische Hoofdstructuur	7
2.2.8.	Structuurschema Groene Ruimte	7
2.2.9.	Nationaal bestuursakkoord Water	8
2.2.10.	Nationaal Waterplan	8
2.2.11.	Watertoets	9
2.2.12.	De Europese kaderrichtlijn Water	9
2.2.13.	Wet gemeentelijke watertaken	9
2.3.	Provinciaal beleid	10
2.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	10
2.3.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	11
2.3.3.	Provinciaal Waterplan 2010-2015	13
2.3.4.	Grondwaterplan 2008-2013	13
2.4.	Regionaal beleid	14
2.4.1.	Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015	14
2.5.	Gemeentelijk beleid	14
2.5.1.	Structuurvisie Soest	14
2.5.2.	Gemeentelijke Nota Wonen	14
2.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	15
2.5.4.	Groenstructuurplan	15
2.5.5.	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	16
2.5.6.	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	16
2.5.7.	Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015	17
2.5.8.	Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017	17
2.5.9.	Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug	18
2.5.10.	Beschermde stads- en dorpsgezicht	18
2.5.11.	Welstandsbeleid	18
2.5.12.	Algemene Plaatselijke Verordening	19

Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	20
3.1.	Inleiding	20
3.2.	Ontstaansgeschiedenis	20
3.3.	Ruimtelijke structuur	20
3.4.	Bebouwingsstructuur	21
3.5.	Functionele structuur	21
3.6.	Verkeersstructuur	21
3.7.	Groen	22
3.8.	Water	22
3.9.	Eigendomsverhoudingen	23
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving	24
4.1.	Het bouwplan	24
4.2.	Volkshuisvestelijke aspecten	24
4.3.	Verkeer en Parkeren	25
4.4.	Water	25
4.5.	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
Hoofdstuk 5.	Resultaten onderzoeken	28
5.1.	Inleiding	28
5.2.	Milieuaspecten	28
5.2.1.	Bodem	29
5.2.2.	Milieuzonering	30
5.2.3.	Geluidhinder	34
5.2.4.	Geurhinder	36
5.2.5.	Luchtkwaliteit	36
5.2.6.	Externe veiligheid	37
5.3.	Water	39
5.3.1.	Watertoets	39
5.3.2.	Waterkwantiteit en -kwaliteit	39
5.4.	Natuurwaarden	40
5.4.1.	Gebiedsbescherming	40
5.4.2.	Soortenbescherming	41
5.4.3.	Bomen Effect Analyse	42
5.5.	Archeologie	43
5.6.	Kabels en leidingen	45
5.7.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
Hoofdstuk 6.	Juridische planopzet	46
6.1.	Inleiding	46
6.2.	Toelichting	46
6.3.	De regels	46
6.4.	De verbeelding	48

Hoofdstuk 7.	Economische uitvoerbaarheid	49
7.1.	Algemeen	49
Hoofdstuk 8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.1.	Procedure en fase wijzigingsplan	50
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.2.1.	Algemeen	50
8.2.2.	Inspraak en vooroverleg	50
8.2.3.	Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	50
8.2.4.	Zienswijzen	50

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

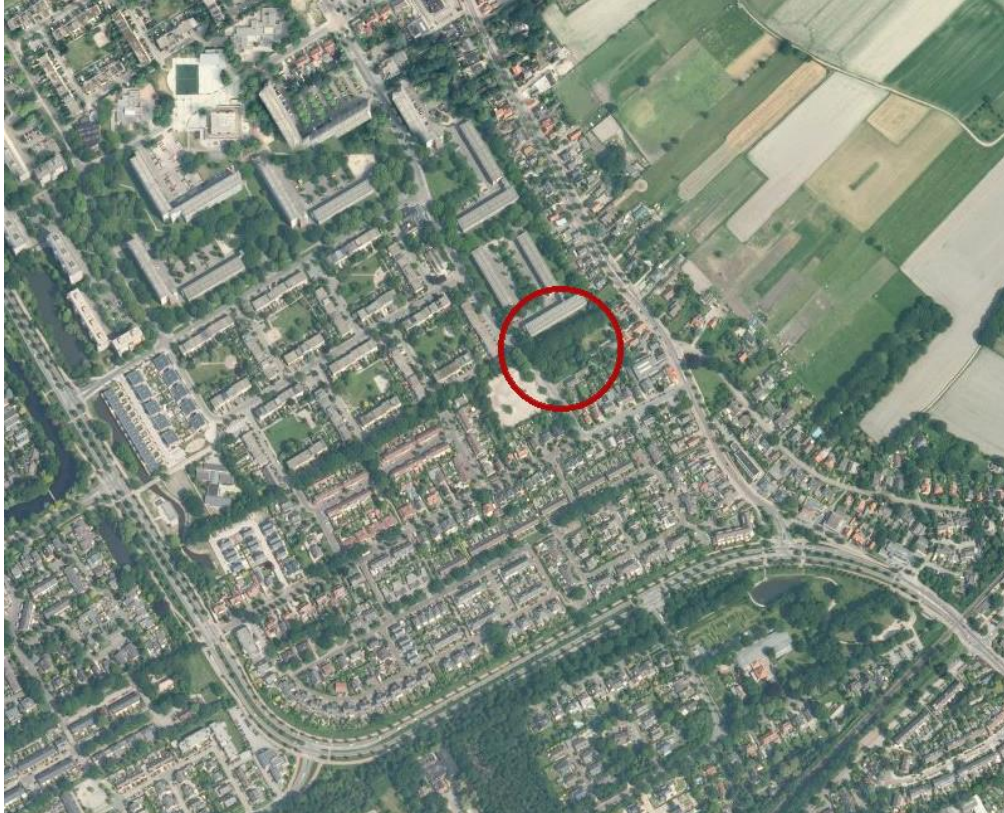
Op het perceel aan de Weegbreestraat is momenteel gedeeltelijk een bossage en gedeeltelijk een bij een woning behorend erf gesitueerd. Van der Wardt Ontwikkeling uit Eemnes, heeft het voornemen een bouwplan te realiseren. Het bouwplan betreft de bouw van 14 grondgebonden starterswoningen, verdeeld over 2 blokken.

De gemeente Soest heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat geanticipeerd op de ontwikkeling van woningen. De ontwikkeling van de locatie is in dat bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Met het nu voorliggende wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

1.2. Ligging van het plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een locatie die ligt ingeklemd de Weegbreestraat en de Nieuweweg. De locatie is globaal gesproken aan de zuidkant van Soest gesitueerd, in de in de jaren zestig/zeventig ontwikkelde woonwijk Smitsveen en met name het deel Klein Engendaal.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

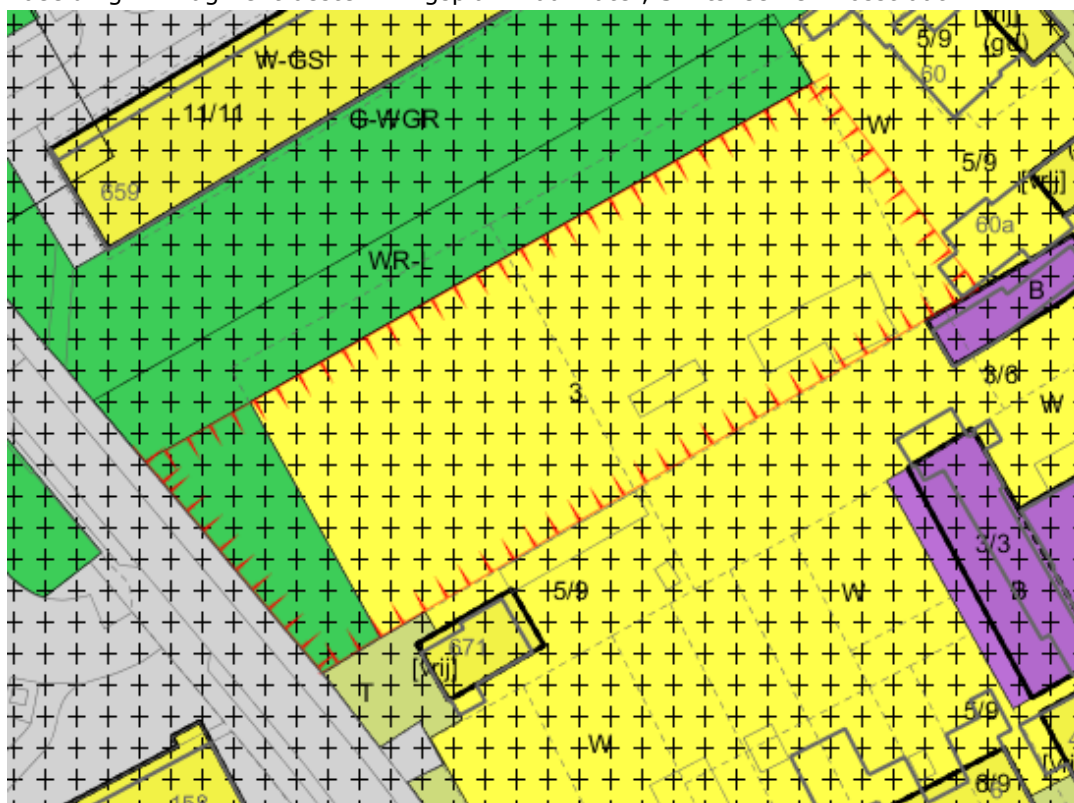


1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2012. Het perceel heeft gedeeltelijk de bestemming Wonen (artikel 18) en gedeeltelijk (aan de zijde van de Weegbreestraat) de bestemming Groen - Wijkgroen (artikel 10). Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Volgens artikel 29.7 geldt ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone - wijzigingsgebied -3). Burgemeester en Wethouders zijn -onder in het bestemmingsplan gegeven voorwaarden- bevoegd om gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied-3' (Weegbreestraat) te wijzigen in de bestemming Groen - Wijkgroen als bedoeld in artikel 10, de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 16, de bestemming Verkeer als bedoeld in artikel 17 en de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18. In het gebied zijn in totaal maximaal 14 aaneengesloten woningen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat.



1.4. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het voorgaande vertaald in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen 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. Bovendien kan de ladder als katalysator functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

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

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1e tranche in werking getreden op 30 december 2011, 2e tranche per 1 oktober 2012) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in de regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen.

2.2.3. Verdrag van Malta

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

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011. In paragraaf 5.5 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

2.2.4. Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten. Het plangebied ligt niet in een Belvédèregebied.

2.2.5. 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 zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

2.2.6. Flora- en Faunawet

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

2.2.7. 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 het streekplan van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

2.2.8. Structuurschema Groene Ruimte

Het rijk heeft de Utrechtse Heuvelrug in het Structuurschema Groene Ruimte voor een groot gedeelte aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel om de duurzaamheid van de natuur in Nederland te vergroten. Dit betekent dat het natuurareaal wordt uitgebreid en de geïsoleerde ligging van natuurgebieden waar mogelijk wordt opgeheven. Het beleid voor de kerngebieden is er op gericht de aanwezige natuurwaarden veilig te stellen en te vergroten. Waar de (interne) ruimtelijke samenhang van kerngebieden onvoldoende is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van infrastructurele barrières, zijn maatregelen vereist om de gebieden (beter) met elkaar te verbinden.

De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer & Visserij 2000) geeft aan dat de ruimtelijke samenhang en het functioneren van de EHS verder versterkt wordt. Enerzijds door slimmere begrenzingen, en anderzijds door de realisering van groene verbindingen tussen natuurgebieden. De opgave is om de Utrechtse Heuvelrug, in samenhang met de omliggende lagere gebieden en de Veluwe, als één samenhangend geheel te ontwikkelen. Het beleid is daarbij om doorsnijdingen met infrastructuur op te heffen.

Het plangebied ligt niet in het kerngebied Ecologische Hoofdstructuur. Het structuurschema Groen Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2.2.9. Nationaal bestuursakkoord Water

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

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

2.2.10. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

2.2.11. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

De watertoets is op 29 oktober 2014 uitgevoerd. Inhoudelijk heeft het Waterschap positief geadviseerd. Geconstateerd wordt, dat het hemelwater van het gehele plangebied (1848 m²) moet worden verwerkt op het eigen terrein van de nieuwbouw. Bijvoorbeeld door het plaatsen van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Op deze manier vindt er geen afwenteling plaats naar het omliggende gebied.

2.2.12. De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van land-oppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

2.2.13. Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

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

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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

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

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en

Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.

- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

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

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

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

2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén 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.

Bodem en Water

Op kaart 1 (Bodem en Water) staat het plangebied aangegeven binnen de zone Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Daarom geldt het afkoppelen van hemelwaterafvoer en infiltratie daarvan als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.

Afbeelding 3: Bodem en water (plangebied binnen cirkel).



Wonen en Werken

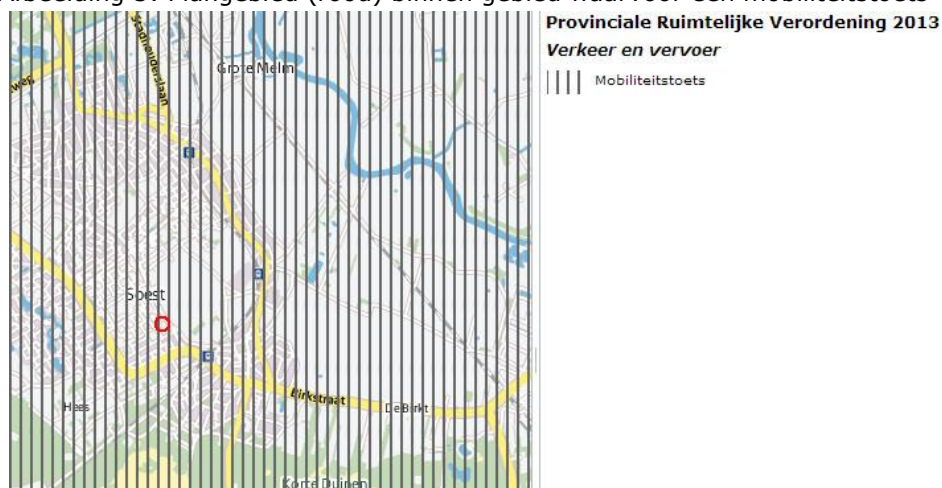
Het plangebied is ook aangegeven op kaart 4 (Wonen en Werken) als Stedelijk gebied. Binnen het plangebied is verstedelijking (woningbouw) daarom mogelijk.

Afbeelding 4: Plangebied (rood) binnen stedelijk gebied.



Het plangebied behoort volgens kaart 11 van de PRV tot een groter gebied waarvoor een mobiliteitstoets verplicht is. De verplichting een mobiliteitstoets uit te voeren zal meestal van toepassing zijn op de ontwikkeling van grotere gebieden (bijvoorbeeld woonwijken of bedrijventerreinen). De reikwijdte van de mobiliteitstoets kan groter of kleiner zijn naar gelang de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat de verkeersgevolgen van de realisering van het bouwplan aan de Weegbreestraat minimaal zijn.

Afbeelding 5: Plangebied (rood) binnen gebied waarvoor een mobiliteitstoets verplicht is.



2.3.3. Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

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

2.3.4. Grondwaterplan 2008-2013

Het Grondwaterplan 2008-2013 beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. 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 (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risi-

co's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmte-wisselaars rondom deze winningen verboden.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Het Waterbeheerplan beschrijft de taken van het waterschap (inmiddels gefuseerd tot Vallei en Veluwe) voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

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.

De onderhavige locatie is in de structuurvisie als zoeklocatie voor de periode 2016-2030 aangewezen.

2.5.2. Gemeentelijke Nota Wonen

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie speelt echter niet meer in op huidige ontwikkelingen. Daarom heeft de gemeenteraad op 13 december 2012 de Nota Wonen vastgesteld. Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De recentste prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt welke woonwensen de mensen hebben. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft.

Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. In het uitvoeringsprogramma is voor de locatie Weegbreestraat een programma van 14 woningen opgenomen.

2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Nieuweweg is in het GVVP aangegeven als 'gebiedsontsluitingsweg' en maakt als zodanig onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Soest. De Weegbreestraat is aangegeven als erftoegangsweg type A.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. In zijn vergadering van 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) vastgesteld. In hoofdstuk 4 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

Nieuwbouw aan de 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.

De bomenstructuur, bestaande uit monumentale beuken, ten noorden van de planlocatie Weegbreestraat maakt onderdeel uit van de groenstructuur op dorpsniveau en maakt onderdeel uit van de bij de ontwikkeling van deze wijk behouden oude houtwal. Dit soort oude

bomen van houtwallen vormen volgens het plan fraaie elementen in de wijkgroenstructuur en dienen behouden te blijven.

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. Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Klein Engendaal, waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het plan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op hoofdlijnen akkoord bevonden.

2.5.12. Algemene Plaatselijke Verordening

Het kappen van bomen en houtopstand is aan regels gebonden. Deze regelgeving is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin staat onder andere omschreven dat voor het kappen van bepaalde soorten bomen en/of bomen in bepaalde gebieden een vergunning nodig is. Een kapvergunning moet worden aangevraagd voor bomen met een stamdoorsnede van 25 cm of meer, gemeten op 1.30 m hoogte boven het maaiveld. Uitzonderingen op de gemeentelijke vergunningsplicht zijn niet geknotte populieren of wilgen langs landbouwgronden, bomen van kwekerijen (plantgoed, kerstbomen, vruchtbomen), dunnings van bospercelen en bos buiten de bebouwde kom. Voor het kappen van deze bomen moet u een vergunning aanvragen bij het Ministerie van LNV.

Voor het realiseren van het bouwplan is de kap van een deel van de aanwezige bomen noodzakelijk. Een deel van deze bomen voldoet aan het criterium voor een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Dat betekent dat, alvorens kan worden begonnen met het woon- en bouwrijpmaken van de locatie, een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen dient te zijn verleend door de gemeente Soest.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1. Inleiding

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

3.2. Ontstaansgeschiedenis

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

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

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie.

De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

3.3. Ruimtelijke structuur

Smitsveen

De wijk Smitsveen is gebouwd in de periode 1967 - 1972. Centraal door de wijk loopt de Smitsweg, waaraan de scholen en de winkels zijn gesitueerd. Oostelijk van deze weg liggen de flatgebouwen met 7 woonlagen. Aan weerszijden van deze flatgebouwen zijn in twee groepen drive-in woningen gesitueerd. Achter de bestaande bebouwing langs de Beukenlaan/Nieuweweg komen flatgebouwen met 3 woonlagen voor. Deze flatgebouwen komen ook voor langs de Dalweg. In het groen aan de rand van de wijk langs de Veenbesstraat zijn flatgebouwen in 6 en 10 woonlagen aanwezig.

Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum Smitshof. Door de ligging aan de Smitsweg is het winkelcentrum gemakkelijk te bereiken. De belangrijkste wegen die zorgen voor de externe ontsluiting van de wijk zijn de Koningsweg, de Nieuweweg en de Dalweg. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Soest.

Klein Engendaal

De oost-west gerichte lineaire stedenbouwkundige structuur is bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Binnen deze structuur zijn verschillende woonbuurtjes ontstaan met een geheel eigen stedenbouwkundige opzet, architectuur, identiteit en differentiatie. De buurten worden lusvormig ontsloten op de Eigendoms- en de Klein Engendaalweg in het gebied ten noorden van de Koningsweg en op de Pimpelmees- en de Bosstraat in het gebied ten zuiden van de Koningsweg. De Koningsweg vormt als hoofdverkeersader de barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel.

3.4. Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Soest, juist ten zuiden van de in de jaren zestig/zeventig ontwikkelde woonwijk Smitsveen, in de wijk Klein Engendaal. Deze locatie is vanaf de doorgaande routes Nieuweweg en Koningsweg goed bereikbaar. Van oorsprong stond tegenover de nu voorliggende locatie de basisschool "De Klimop". Inmiddels is daar een project met 25 woningen in de sociale sector gerealiseerd. Ten zuiden van het plangebied ligt de Eigendoms- en de Koningsweg, een vooroorlogse route met een aantal vooroorlogse vrijstaande woningen. Het gebied heeft een kleinschalig karakter en wordt begeleid door aantrekkelijke laanbeplantingen. Ook het groen in de tuinen draagt bij aan dit groene beeld.

Naar het noorden toe neemt de rechthoekige verkaveling van Smitsveen toe: open, groene ruimten worden afgewisseld door rechte woonblokken die regelmatig ten opzichte van elkaar zijn geschakeerd. De woonblokken staan langs rechte wegen. Sommige buurten hebben door de doodlopende straten het karakter van hoven.

3.5. Functionele structuur

Aan de zijde van het plangebied wordt de Nieuweweg begrensd door een woning (58), een chinees-indisch restaurant Kim On (60) en de Growshop (62). In de ruimere omgeving was voorheen aan de Eigendoms- en de Koningsweg een garagebedrijf gevestigd en aan de zijde van de Weegbreestraat zijn woningen gesitueerd (nummers 659 t/m 601).

3.6. Verkeersstructuur

De Nieuweweg is een toegangsweg van het centrum van Soest. Voor de wegen in de omgeving van de planlocatie, waaronder de Weegbreestraat, geldt een 30 km/uur regiem. Ter hoogte van het plangebied is aan de Nieuweweg een bushalte. Deze bushalte is vanaf de Weegbreestraat echter slechts te bereiken via de Eigendoms- en de Koningsweg.

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Weegbreestraat door een doodlopend straatje met een keerlus op het einde.

3.7. Groen

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

Smitsveen

Het groen in de wijk is bepaald door de bebouwingsstructuur. Tussen de hooggelegen flats zijn de open ruimten opgevuld met groen. Een 2-tal oude bomenstructuren zijn bij de ontwikkeling van de wijk behouden.

Klein Engendaal

De groenstructuur in het noordelijk en westelijk deel van de wijk wordt gevormd door overwegend oost-west gerichte bomenrijen en houtwallen die dit gedeelte van de wijk een eigen karakter geven en de oorspronkelijke kavelstructuur volgen. Als overgang tussen het kleinschalige woongebied van Klein Engendaal in het zuiden en het grootschaliger gebied van Smitsveen in het noorden bevindt zich een doorgaande bosstrook, die zich uitstrekt van de Koningsweg in het westen tot de Eng in het oosten. Deze bomenrij bestaat uit beuken en bevindt zich ten noorden van de planlocatie. In het bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat is de groenstructuur van de wijk opgenomen in de bestemming Groen - Wijkgroen. Daarnaast staan er verspreid in het plangebied solitaire bomen. De bomenrij ten noorden van de onderhavige bouwlocatie valt in het vigerende bestemmingsplan in de bestemming Groen - Wijkgroen. Daarnaast heeft de bomenrij een dubbelbestemming Waarde - Landschap gekregen. Op deze wijze wordt bereikt dat er bij ontwikkelingen voldoende aandacht wordt besteed aan de monumentale beukenrij.

3.8. Water

Grondwater

De grondwaterstromen bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater kan door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dit geval is er geen oppervlaktewater aanwezig en wordt het afgekoppelde hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden.

3.9. Eigendomsverhoudingen

De voor de ontwikkeling benodigde gronden zijn in optie bij Van der Wardt Ontwikkeling. Het betreft de percelen die plaatselijk kadastraal bekend zijn onder Sectie G, perceel 9311 en 9312. Uitzondering vormt een bosperceel aansluitend op de Weegbreestraat, met een oppervlak van 480 m², dat in eigendom is van de gemeente Soest. Dit perceel is gedeeltelijk nodig om de aansluiting op de Weegbreestraat te realiseren. Na het realiseren van het plan zal deze grond in eigendom blijven van de gemeente.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1. Het bouwplan

Door architectenbureau Buro Peters & Partners is een ontwerp gemaakt voor de 14 starterswoningen (2 bouwblokken van ieder 7 woningen). De woningen zijn evenwijdig aan de doorgaande beukenstrook en de daarachter liggende flat van Portaal geprojecteerd. Op deze wijze wordt een goede afronding van de kleinschalige wijk Klein Engendaal in de richting van het grootschaliger Smitsveen bewerkstelligd. Door de woningen niet met de voorkant naar de Weegbreestraat te richten wordt voorts bereikt dat het groene karakter van deze straat zo weinig mogelijk wordt aangetast.

De richting van de bouwblokken is in feite een doorzetting van de begeleiding die de groenstrook over een grotere lengte heeft. Door de maatvoering van de gebouwen past het eveneens goed in het kleinschalige karakter van dit deel van de wijk (1 laag met kap).

Abbeelding 6: Indicatie van het bouwplan.



4.2. Volkshuisvestelijke aspecten

Door het adviesbureau Quintis is in 2006 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De woningbehoefte in de gemeente is onder meer gepeild om als basis te dienen voor de inmiddels vastgestelde Woonvisie Soest 2007-2015". De algemene situatie op de Soester woningmarkt is en blijft gespannen volgens de woningmarktanalyse. Utrecht is één van de weinige regio's waar, in ieder geval tot 2020, een tekort aan woningen blijft bestaan. Ook het (voormalige) streekplan van de provincie (thans ruimtelijke verordening) gaat daarvan uit. Belangrijker dan de aantallen woningen is dan ook de differentiatie. Om de nieuwbouw optimaal ten goe-

de te laten komen van de Soester huishoudens, moet het bouwprogramma nauw aansluiten bij hun wensen

Voor de Soester volkshuisvesting is een gedifferentieerd woningaanbod van belang. De locatie leent zich qua omvang en situering echter niet voor een gedifferentieerd programma.

4.3. Verkeer en Parkeren

De locatie ligt aan een rustige buurtontsluitingsweg. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 5 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 70 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 9 minuten.

In de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 75 m² maar kleiner dan 100 m² geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van 100 m² tot 150 m² geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. De 10 te realiseren middenwoningen hebben alle een bruto vloeroppervlak van 97,2 m². De 4 hoekwoningen hebben een bruto vloeroppervlak van 106,6 m². Dat betekent dat op basis van het parkeerbeleid 22,2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Voor de woningen zullen 25 (openbare) parkeerplaatsen met een breedte van 2,5 meter worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De aansluiting op de Weegbreestraat zal aan de noordzijde worden bereikt via een doodlopende weg, waarlangs de opstelplaatsen zijn gesitueerd. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten zal aan het einde van de ontsluitingsweg een draaicirkel worden gerealiseerd met een diameter van 16,1 meter. Om de gunstige instandhouding van de bomenrij te bevorderen wordt de draaicirkel uitgevoerd met ecoraster, dit is een product voor bodemversterking vervaardigd uit gerecycled polyethyleen.

De achterzijde van de woningen wordt voorts aan de zuidzijde via een achterpad ontsloten. De toegang naar het achterpad bevindt zich tussen beide bouwblokken. Doordat het achterpad slechts vanaf deze zijde toegankelijk is ontstaat een sociaal-veilig achterpad.

4.4. Water

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

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

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

4.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

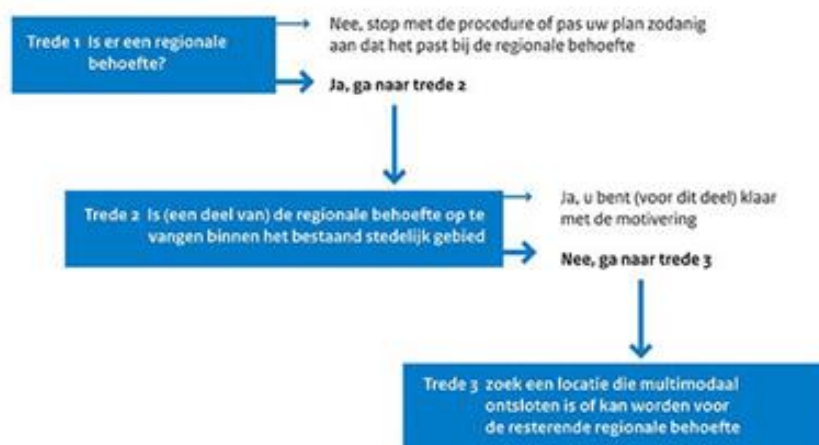
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van 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 bestemmingsplan 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 kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 7: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Trede 1:

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

De regio Amersfoort is in 2012 door het Rijk (in de Actieagenda Bouw, zijnde de investerings- en innovatieagenda, die door bedrijven, kennisinstellingen en overheden is ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw) aangewezen als pilot-regio om te onderzoeken of regionale programmering van woningbouw zinvol is. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van Regio Amersfoort een verkenning opgesteld voor de korte termijn (2013-2017) met als hoofdvraag: in hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio gerealiseerd worden?

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod in het Korte Termijn rapport volgt dat er een te hoog planaanbod dreigt tot 2018. Wel is daarbij aangetekend dat het aanbod sinds een eerdere inventarisatie in de regio in 2012 reeds met ca. 30% naar beneden is bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Door aanpassingen in de faseringen van plannen is er in de gemeente Soest geen sprake van een te hoog aanbod op korte termijn.

In de nota Wonen 2012 is de plancapaciteit in de gemeente Soest voor de komende jaren vastgelegd. Het project Weegbreestraat is in het planaanbod meegerekend. De behoefte is dus inbegrepen in het bovenstaande onderzoek.

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 voor duurzame verstedelijking (en daarmee aan de gehele ladder voor duurzame verstedelijking).

Trede 3:

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

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

5.2. 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. In paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van de in dit wijzigingsplan 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.

5.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In december 2006 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Op de onderzoekslocatie komen in de bovengrond lokaal zwak puin tot kolen (boring 8) voor. In zowel de bovengrond met én zonder bodemvreemd materiaal zijn lichte verontreinigingen aan PAK aanwezig. Lokaal komt ook in lichte mate koper voor. Echter, streefwaarde-overschrijdingen komen veelvuldig voor in Nederland en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel de hypothese 'onverdacht' hierdoor komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Er zijn, naar de mening van de onderzoekers, geen milieutechnische belemmeringen voor de overdracht van het perceel. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de eventuele nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het bouwstoffenbesluit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. De grond is indicatief beoordeeld als ten hoogste categorie-I hergebruiksgrond.

Navraag bij de opsteller van het bodemrapport³ heeft uitgewezen dat de uitkomsten van het onderzoek zich niet verzetten tegen de bouw van woningen op deze locatie.

Op 24 november 2014 is een nieuw verkenend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De conclusies uit dit nieuwe recente onderzoek zijn, dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de locatie Weegbreestraat. Tijdens het veldonderzoek heeft het onderzoeksbureau geen asbestplaatjes gevonden. De hoeveelheid puin in de grond wordt geschat

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

² Verkennend bodemonderzoek aan de Nieuweweg 60 te Soest, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, december 2006.

³ Volgens telefonische opgave van mevrouw Anja Fokke van Milieutechniek ZSV Eemnes BV op 18 augustus 2008.

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, 26 november 2014.

op minder dan 1% en geeft geen aanleiding verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit, dat de toepassing van licht verontreinigde bovengrond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en deze niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

5.2.2. Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrij-

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

Gemengd gebied

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

Abbeelding 8: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

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

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

Situatie in het plangebied

In paragraaf 3.5 is aangegeven dat aan de Nieuweweg 60 een chinees-indisch restaurant is gevestigd. Dit restaurant behoort volgens de VNG-publicatie tot hindercategorie 1 (SBI

55.3). Dat betekent dat een afstand van 10 meter tot woonbebouwing in acht dient te worden genomen. Deze functie past derhalve goed binnen een rustige woonomgeving.

In het kader van de nu voorgestelde nieuwbouw van woningen is het overigens van belang dat het Activiteitenbesluit eisen stelt aan de situering van afvoeren van afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd. Dit ten behoeve van het voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder. De afgezogen dampen en gassen dienen volgens artikel 3.103 van het Activiteitenbesluit:

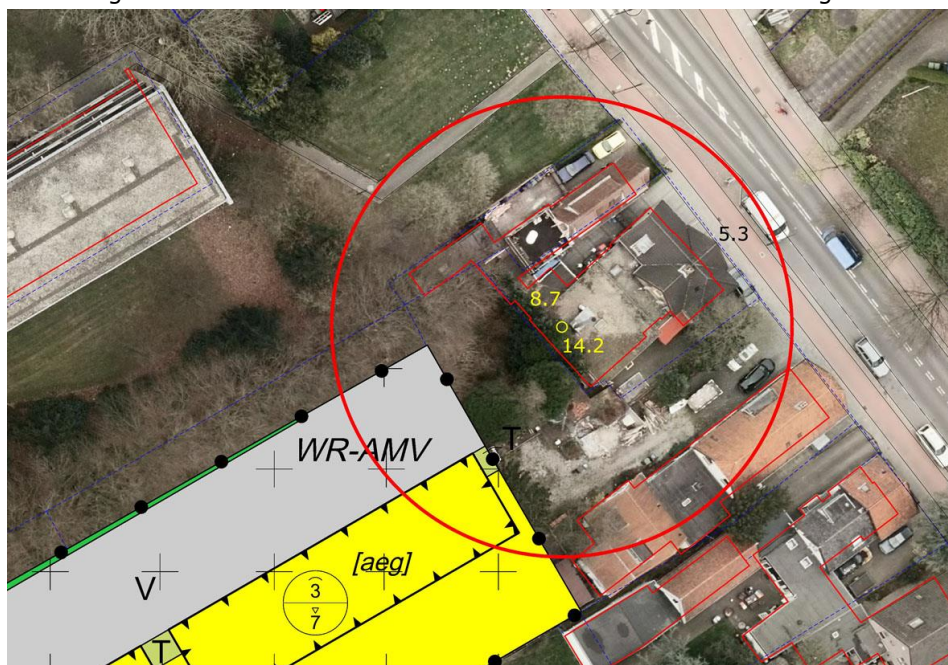
- ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Afbeelding 9: De situering van de afvoer van het restaurant.



Aangezien de dichtst bij het emissiepunt gesitueerde woning zich op minder dan 20 meter afstand bevindt, is de hoogte van de woningen ten opzichte van de hoogte van het emissiepunt van belang.

Afbeelding 10: De zone van 25 meter in relatie tot de nieuwe woningen.



De afvoer van het restaurant bevindt zich ongeveer midden boven de aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw (zie afbeelding 9). De hoogte van het uitlaatpunt ligt ongeveer 14,2 meter boven NAP.

Aan de zijde van de nieuw te ontwikkelen woningen ligt het maaiveld bijna 1 meter lager dan aan de zijde van de Nieuweweg. Het zal ten behoeve van de ontwikkeling worden opgehoogd tot een hoogte van circa 5,5 meter boven NAP. Aangezien de woningen niet hoger worden dan circa 6,5 meter zal het hoogteverschil tussen het hoogste punt van de woningen en de hoogte van het emissiepunt ongeveer 2,2 meter bedragen. Ondanks het feit dat de dichtstbijzijnde woning binnen een straal van 25 meter van het emissiepunt is gesitueerd kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Het emissiepunt ligt immers ruim 2 meter boven de hoogste daklijn van de woning.

Op het perceel Nieuweweg 62 is de Growshop gevestigd. In de achterliggende schuur vindt opslag van softdrugs (wiet) plaats. In principe is dit een activiteit die geen overlast voor de omgeving veroorzaakt. Deze activiteit wordt daarom ingeschaald in categorie 1. De aan te houden afstand, gerekend vanuit de erfgrans bedraagt dan ook 10 meter tot woonbebouwing.

Nu er geen bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie plaatsvindt in de directe omgeving van het bouwplan, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan inpasbaar is.

Voorheen was aan de Eigendomsweg 2a een garagebedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 3. Nu dit bedrijf hier niet meer is gevestigd zou er volgens de bepalingen van het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat ten hoogste een bedrijf

uit categorie 2 kunnen worden gevestigd. De invloedscirkel van een dergelijk bedrijf (30 meter) strekt zich niet uit tot het perceel waar het bouwplan gerealiseerd gaat worden. De bedrijfsbestemming verzet zich daarom niet tegen de ontwikkeling van het bouwplan.

5.2.3. Geluidhinder

Algemeen

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

Wegverkeerslawaai

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen zogenaamde “zones van wegen”, waarbinnen bij nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Voor de ontwikkeling van het bouwplan is alleen de Nieuweweg van belang (zone bedraagt 200 meter).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting hebben B&W de bevoegdheid een ontheffing voor een hogere waarde te verlenen. Ontheffing in binnenstedelijk gebied is mogelijk tot 63 dB. Een eventuele ontheffing voor een hogere waarde dient voorafgaand aan de bouwvergunning te zijn verleend. Voor bestaande situaties hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

In 2006 bedroeg de verkeersintensiteit op de Nieuweweg 7500 mvt/etmaal. Voor het jaar 2024 wordt de verkeersintensiteit geprognosticeerd op ongeveer 8775 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een autonome groei van het autoverkeer van circa 1% per jaar.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2024. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004.

Afbeelding 11: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	516.7	286.2	76.0
Licht vrachtverkeer	45.8	25.5	6.7
Zwaar Vrachtverkeer	11.5	6.3	1.6

Volgens de wet mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat het wegverkeer op de (middel)lange termijn stiller wordt. De aftrek conform artikel 110f van de Wet geluidhinder bedraagt 5 dB. Deze mag worden toegepast voor wegen waar voor de verschillende categorieën motorvoertuigen een lagere snelheid dan 70 km/h is toegestaan.

Afbeelding 12: Uitkomst akoestische berekening.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	516.7	286.2	76
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	45.8	25.5	6.7
Zware vrachtwagens per uur	11.5	6.3	1.6
Snelheid zwaar verkeer	40	40	40
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ✓		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	50
Hoogte van waarnemer	3.6
Zichthoek (127 graden = volledig)	97
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	53.402
Berekende geluidniveau in Lden	52.825
Berekende geluidniveau in Lnight	43.402

Op basis van de berekening kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De berekende gevelbelasting bedraagt 53 dB. Na aftrek bedraagt de gevelbelasting 48 dB, hetgeen gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom kan worden geconcludeerd dat alle gevels van de woningen geluidsluw zijn.

Ten aanzien van de geluidwering van de buitengevel dient te worden voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Het binnenniveau mag de maximale waarde van 33 dB niet te boven gaan. Doordat het Bouwbesluit een minimale karakteristieke geluidwering van een gevel eist van 20 dB kan worden gesteld dat, bij de berekende gevelwaarde van 53 dB (zonder aftrek), wordt voldaan aan de eis voor de binnenwaarde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie

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

5.2.4. Geurhinder

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

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

De locatie ligt gedeeltelijk binnen een stankcirkel van een chinees-indisch restaurant. In paragraaf 5.2.2 is beschreven dat de situering van de hoogste daklijn van de woningen ten opzichte van de hoogte van het emissiepunt voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

5.2.5. Luchtkwaliteit

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

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er 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. In dit geval neemt het aantal woningen met 14 toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.2.6. 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 één op de miljoen per jaar mag zijn.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;

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

Beschrijving risicoanalyse.

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

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

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

5.3. Water

5.3.1. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Door de ontwikkeling zal verhard oppervlak worden toegevoegd, daarom is in het kader van het voorheen opgestelde bouwplan overleg gevoerd met het toenmalige Waterschap Vallei & Eem (inmiddels Waterschap Vallei en Veluwe). Voorheen betrof de ontwikkeling 8 twee-aaneengebouwde woningen gescheiden door garages en bergingen. Het totale bouwvlak was ongeveer even groot als de nu in het plan opgenomen bouwvlakken. Dat betekent dat het verhard oppervlak van de oude en de nieuwe opzet ongeveer gelijk zijn. Naar aanleiding van het toentertijd toegezonden concept heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2. Waterkwantiteit en -kwaliteit

Grondwater

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

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Afval- en regenwater

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

Conclusie

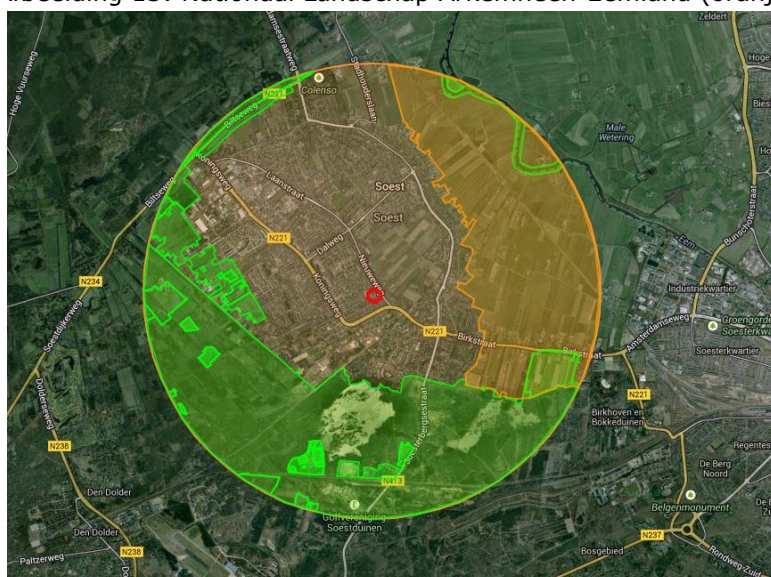
Gesteld kan worden dat het voorliggende bouwplan in onbelangrijke mate afwijkt van het eerdere bouwplan uit 2008. Het verhard oppervlak is ongeveer gelijk en de overige aspecten (zoals infiltratie) zijn ook gelijk gebleven. Ondanks het feit dat er sinds 1 januari 2014 een nieuwe Keur van kracht is geldt de toentertijd getrokken conclusie, dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling, naar verwachting nog steeds.

5.4. Natuurwaarden

5.4.1. Gebiedsbescherming

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

Abbeelding 13: Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland (oranje) en de EHS (groen).



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

5.4.2. Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In de huidige situatie is de locatie grotendeels bosperceel binnen de bebouwde kom en voor het overige als tuin ingericht. Op de gronden rust de bestemming erf bij woningen. Deze situatie wijzigt door het bouwplan niet wezenlijk, zij het dat de verhouding bosperceel/tuin verandert en dat er woningen mogen worden gerealiseerd.

Om een inschatting te maken van de natuurwaarden ter plaatse is gebruik gemaakt van www.natuurloket.nl. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Het Natuurloket geeft per kilometerhok een analyse van de waargenomen beschermde en bedreigde soorten. De planlocatie ligt in het kilometerhok X:148/Y:464. In dit kilometerhok is een aantal beschermde soorten aangetroffen. Een groot aandeel heeft de categorie watervogels.

Afbeelding 14: Gegevens Natuurloket.

Rapportage voor kilometerhok X:148 / Y:464							* Legenda
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				1	goed	-	1975-2004
Mossen			0	0	slecht		1996-2006
Korstmossen			0	1	redelijk	51-100%	1991-2006
Paddestoelen					slecht		1991-2006
Zoogdieren	1	1	1		slecht	51-100%	1996-2006
Broedvogels		1			slecht	0%	1995-2006
Watervogels		6			matig	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006
Amfibieën					niet onderzocht		1992-2006
Vissen					niet onderzocht		1992-2006
Dagvlinders				1	goed	51-100%	1995-2006
Nachtvlinders					redelijk		1980-2005
Libellen					goed		1992-2006
Sprinkhanen					niet onderzocht		1992-2006
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006

FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
(#) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

 niet van toepassing

In het kilometerhok ligt onder meer een gedeelte van de Eng. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de aangetroffen dier- en plantensoorten zich voornamelijk in dat gebied. Op basis van bovenstaande is het namelijk aannemelijk dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de beoogde locatie (bosperceel/tuin), de omvang van de te bebouwen locatie en de ligging ervan in bestaand stedelijk gebied, geen significant nadelige effecten oplevert voor de

aanwezige beschermde dier- en plantensoorten (voornamelijk soorten die niet in bospercelen thuishoren).

Ecologische scan

Om bovenstaand vermoeden te toetsen is Bureau Schenkeveld in 2008 opdracht verstrekt voor een ecologische scan⁵. In 2014 is het onderzoek geactualiseerd⁶. Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken. Het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden alleen voor algemeen beschermde soorten verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.12) van de Flora- en faunawet worden overtreden. Hiervoor geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling.

Wel gelden er enkele randvoorwaarden voor bovenstaande conclusie. Deze zijn:

- De struiken, bomen en klimplanten worden buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) gerooid of weggehaald van de te slopen bebouwing.
- De beukenrij blijft staan.
- De openbare buitenverlichting is beperkt in tijd (tot 24.00 uur) en bestaat alleen uit 3 lage (< 4 m hoog) lichtpalen. De lichtbundels zijn naar boven afgeschermd. Deze randvoorwaarde is opgenomen om het gebruik van de beukenrij als vliegroute voor vleermuizen, Gewone dwergvleermuis in het bijzonder, op voorhand niet te schaden.

Voor algemeen beschermde soorten geldt wel de zorgplicht. Dit betekent dat bij de kap- en grondwerkzaamheden de dieren (mol, muis, kikker) de gelegenheid krijgen weg te komen of van tevoren worden weggevangen en elders uitgezet. Ook de betreffende plant, te weten Kleine maagdenpalm, kan elders worden herplant.

5.4.3. Bomen Effect Analyse

Begin 2009 is een Bomen Effect Analyse⁷ uitgevoerd op basis van een toentertijd voorliggend bouwplan. Het bouwplan betrof de realisering van 8 tweekappers parallel aan de beukenrij. In het rapport wordt geconcludeerd dat de in totaal 35 beuken een normale conditie hebben. De wortels hebben zich voornamelijk in de bovenste laag van het maaiveld ontwikkeld. Bij het ontwikkelen van het bouwplan met aanliggende weg en parkeerplaatsen zal circa 40% van de beworteling verloren gaan. Een wortelverlies van 15% met aanvullende maatregelen is boomtechnisch gezien aanvaardbaar. Realisatie van het beschouwde ontwerp is derhalve niet mogelijk. In het rapport worden twee opties gegeven voor het kunnen realiseren van een (bijgesteld) bouwplan:

- verschuiven van de rijbaan en parkeervakken ten gunste van de bomen;
- gebruikmaken van een zogeheten tweede maaiveldconstructie.

⁵ Bureau Schenkeveld, ecologisch onderzoek Weegbreestraat te Soest, 17 oktober 2008.

⁶ Bureau Schenkeveld, ecologisch onderzoek Weegbreestraat te Soest, actualisering, 18 juni 2014

⁷ Bomen Effect Analyse Beukenrij Weegbreestraat Soest, Cobra, 29 januari 2009.

Bij het ontwikkelen van het nu voorliggende bouwplan is rekening gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit het rapport. De parkeervakken worden op een afstand van 6,5 meter van de bomen gesitueerd. Daarnaast zijn de woningen ook verder naar het zuiden gesitueerd. Op deze wijze wordt de levensvatbaarheid van de beuken gewaarborgd. Dit is vervolgens nogmaals getoetst door de opstellers van de Bomen Effect Analyse⁸. De conclusie luidt dat de levensvatbaarheid van de bomen inderdaad is gewaarborgd als aan een aantal voorwaarden in het kader van de af te geven omgevingsvergunning is voldaan.

5.5. Archeologie

Het gebied Klarwater/Smitsveen/Klein Engendaal bevindt zich op de overgang van de stuwwal van Soest naar het lager gelegen dekzandlandschap, ten zuidwesten van de Soester Eng. In een relatief smalle landschapsstrook komen diverse landschappelijke eenheden voor: een stuwwalgotting, overgaand in een smeltwaterwaaier, en vervolgens het dekzandlandschap, met welvingen.

De Soester stuwwal (en de zuidelijke hellingen ervan) was al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden op deze plek. Voor de overgangszone direct langs de stuwwal geldt ook dat ze nog resten (van bewoning) uit de Prehistorie kunnen bevatten. Voor de relatief laaggelegen vlakke in het zuidwesten van het gebied, rond de Koningsweg, wordt verondersteld dat dit gebied altijd te nat was voor bewoning gedurende de Late Prehistorie. Resten van jagers-verzamelaars (kampementen) kunnen hier nog wel voorkomen, aangezien de vernatting van het landschap en de ermee gepaard gaande veenvorming waarschijnlijk pas na het Mesolithicum (Midden Steentijd: 9700-5300 v. Chr.) optrad.

De natte veen- en broekgebieden in Soest zijn vanaf de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) afgegraven. Broekontginningen met regelmatige strokenverkavelingen besloegen toen een groot deel van het plangebied. Inmiddels is het veen, ook door de ontwatering en oxidatie nagenoeg verdwenen. Vervolgens zijn grote delen van het plangebied, net als de Soester Eng, opgehoogd met plaggen. Dit gebeurde om het land vruchtbaar te maken. Een deel van dit (post-)middeleeuwse plaggendek ('esdek') is in het gebied nog aanwezig. De noordzijde van het gebied wordt begrensd door een oude verbindingsweg: de Beukenlaan - Nieuweweg. De weg dateert vermoedelijk uit de 17de eeuw.

Archeologische waarden

Uit de Samengestelde Archeologische Verwachtingskaart blijkt dat er binnen het gebied Klarwater/Smitsveen/Klein Engendaal geen zones met bekende archeologische waarden opgenomen zijn.

Archeologische verwachtingen

Uit diezelfde kaart blijkt dat er in het gebied Klarwater/Smitsveen/Klein Engendaal twee soorten archeologische verwachtingsgebieden aanwezig zijn: een omvangrijke zone met een

⁸ Bomen Effect Analyse Beukenrij Weegbreestraat Soest, Cobra, 6 februari 2012.

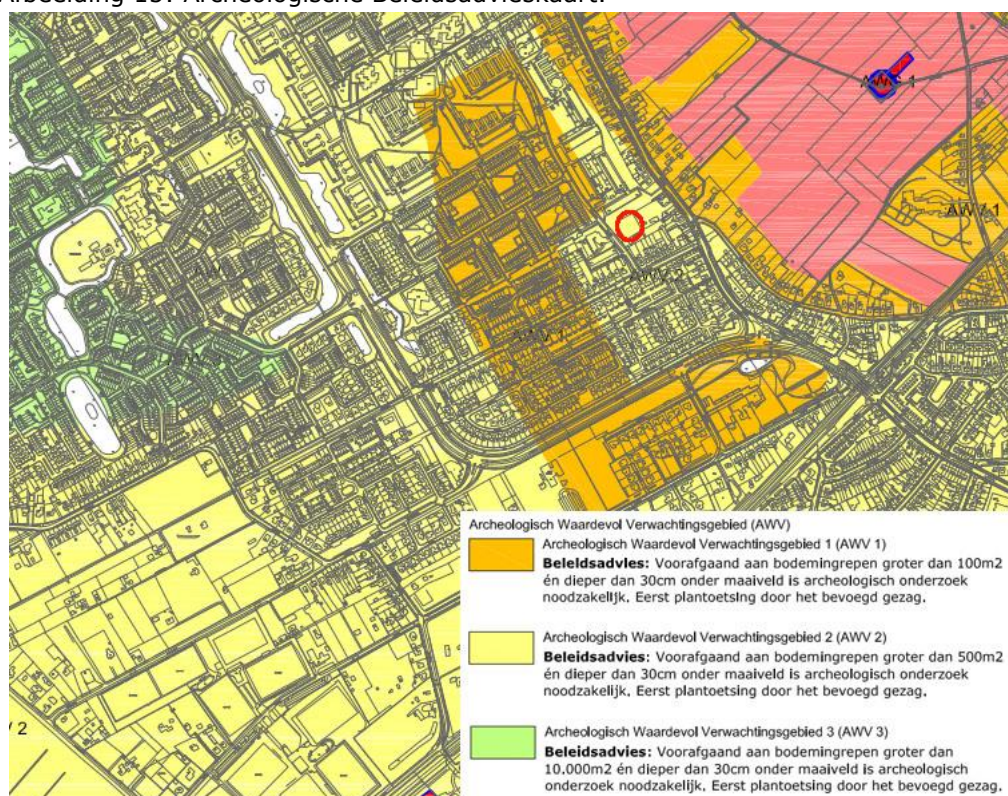
hoge verwachting in de gehele noord- en noordoostzijde, en een zone bij Klein Engendaal; en een zone met een middelmatige verwachting in het overige deel van het plangebied.

De zones met een archeologische verwachting brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de omgevingsvergunning (artikel 16 en 17), wanneer er bodemverstorende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm. onder maaiveld.

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

De lichtgele zones (AWV 2) betreffen gebieden met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 15: Archeologische Beleidsadvieskaart.



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

Op basis van deze verwachting heeft de initiatiefnemer een archeologische onderzoek⁹ laten uitvoeren. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de Vroege Steentijd tot en met de Nieuwe Tijd. Daarom is vervolgens een booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek zijn aanwijzingen gevonden voor een intact bodemprofiel vanaf circa 4,20 tot 4,30 meter boven NAP. Het maaiveld binnen het plangebied lag ten tijde van het onderzoek tussen circa 5,00 en 5,50 meter boven NAP.

Geadviseerd wordt eventueel aanwezige archeologische lagen en sporen in situ te bewaren, dit in lijn met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Soest.

De bouwwerkzaamheden zullen volgens opgave van de opdrachtgever niet dieper dan tot 90 cm onder maaiveld reiken. Het bouwterrein zal "vlak" worden opgeleverd waarbij per saldo grond zal worden opgebracht. De verwachte opleveringshoogte van het maaiveld zal ongeveer 5,50 meter boven NAP bedragen. Dat betekent dat met een ontgraving van 90 cm de bodem tot op ongeveer 4,60 meter boven NAP zal worden geroerd. De ongeroerde laag blijft dan ook in stand, zodat wordt voldaan aan het bovenbeschreven beleid om eventueel aanwezige lagen en sporen in situ te bewaren. In de regels is dit vastgelegd door een bepaling die een ontgraving dieper dan 4,60 meter boven NAP verbiedt (artikel 7.4.1, onder h).

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

5.6. Kabels en leidingen

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

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

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

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

⁹ Archeologenbureau ARGO, Archeologisch bureau en booronderzoek Weegbreestraat, Soest, juli 2011.

Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan sluit aan op de regels van het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat, met dit verschil dat de bij het voorliggende wijzigingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op enkele gebruikte begrippen en aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Groen- Wijkgroen (artikel 3), Tuin (artikel 4), Verkeer (artikel 5) en Wonen (artikel 6) aan het gebied toegekend.

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

6.2. Toelichting

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

6.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het wijzigingsplan bevat regels die reeds in het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat zijn opgenomen. Het bevat slechts regels die voor het bouwplan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 3 - Groen - Wijkgroen

Deze bestemming is van toepassing op structureel wijkgroen. Binnen de bestemming Groen - Wijkgroen is parkeren niet mogelijk.

Binnen deze groenbestemming zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan evenals watergangen en waterpartijen.

Artikel 4 - Tuin

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

Artikel 5 - Verkeer

De in het plangebied aanwezige ontsluitingsweg en parkeerplaatsen hebben de algemene bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog groenvoorzieningen, bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden opgenomen.

Artikel 18 - Wonen

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

Alle bouwvlakken hebben de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' gekregen, zodat uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Per bouwvlak is via codes op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan ofwel mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:

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

Beroep aan huis:

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

Bedrijf aan huis:

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

Artikel 22 - Waarde - archeologie middelhoge verwachting

Aan de verschillende categorieën opgenomen op de Archeologische beleidsadvieskaart (en de verbeelding) worden regels verbonden. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart dienen hiervoor in het wijzigingsplan in standaardregels te worden omgezet. Deze dubbelbestemming komt overeen met de dubbelbestemming die op deze plaats is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat er bepalingen zijn toegevoegd die een verbod behelzen op het dieper aanleggen/bouwen dan 4,6 meter boven Normaal Amsterdams Peil. Door deze bepalingen wordt de verwachte archeologische waarde beschermd.

Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de

diverse categorieën en het opnemen van planregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid.

6.4. De verbeelding

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

Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

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

Hoofdstuk 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Procedure en fase wijzigingsplan

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het wijzigingsplan zich bevindt. Het betreft een ontwerp-wijzigingsplan, dat in voor de zomer van 2014 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder bij de het college van burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren brengen. Het college zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en een besluit nemen over het wijzigingsplan.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Algemeen

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridische regeling voor de ontwikkeling van de locatie. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is zijn omwonenden in het verleden meerdere malen geïnformeerd.

8.2.2. Inspraak en vooroverleg

Gelet op de eerdere informatievoorziening, alsmede het feit dat het hier gaat om een wijzigingsplan dat voldoet aan de in het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat gegeven randvoorwaarden, zal geen aparte inspraakprocedure worden gevolgd.

8.2.3. Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

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

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

De provincie Utrecht heeft op 17 september 2014 laten weten, dat het ontwerp-wijzigingsplan "Weegbreestraat" geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

8.2.4. Zienswijzen

Van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan is in de bijlagen een samenvatting opgenomen, evenals een gemeentelijke reactie op de zienswijzen.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl