

**Toelichting
Vastgestelde wijzigingsplan
Stationsweg 3 woningen
NL.IMRO.0342.BPSOE0086-0301
Januari 2024**

Wijzigingsplan "Stationsweg 7-11 Soest"

Gemeente: Soest
Plannaam: Stationsweg 7-11 Soest
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.WPSOE0086-0301
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2024

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	VIGERENDE PLANNEN	7
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS SOEST	9
2.4	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
2.5	VERKEERSSTRUCTUUR	10
2.6	GROEN	10
2.7	WATER	10
2.8	MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	GEWENSTE SITUATIE	13
3.3	OVERIGE ASPECTEN IN HET PLANGEBIED	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	INLEIDING	30
5.2	MILIEUASPECTEN	30
5.3	WATER	38
5.4	ECOLOGIE	42
5.5	ARCHEOLOGIE	43
5.6	CULTUURHISTORIE	45
5.7	KABELS EN LEIDINGEN	45
5.8	DUURZAAMHEID	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	48
6.1	INLEIDING	48
6.2	DE REGELS	48
6.3	DE VERBEELDING	50
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
7.1	UITVOERBAARHEID	51
7.2	GRONDEXPLOITATIE	51
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
8.1	PROCEDURE EN FASE WIJZIGINGSPLAN	52
BIJLAGEN	53	
BIJLAGE 1	AMBITIEDOCUMENT BOMENPLAN.....	54
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERLAWAAI.....	56
BIJLAGE 4	ONDERZOEK MILLIEUZONERING.....	57
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58

BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK (BO EN IVO)	59
BIJLAGE 7	CONSULTATIEMOMENTEN	60
BIJLAGE 8	WATERTOETS	61
BIJLAGE 9	STIKSTOF-BEREKENINGEN	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het groenperceel aan de Stationsweg ongenummerd, in de kern van Soest. Het plangebied bevindt zich tegenover het historische voormalige stationsgebouw van station Soest en is in de huidige situatie onbebouwd en voorzien van opgaand verwilderd groen.

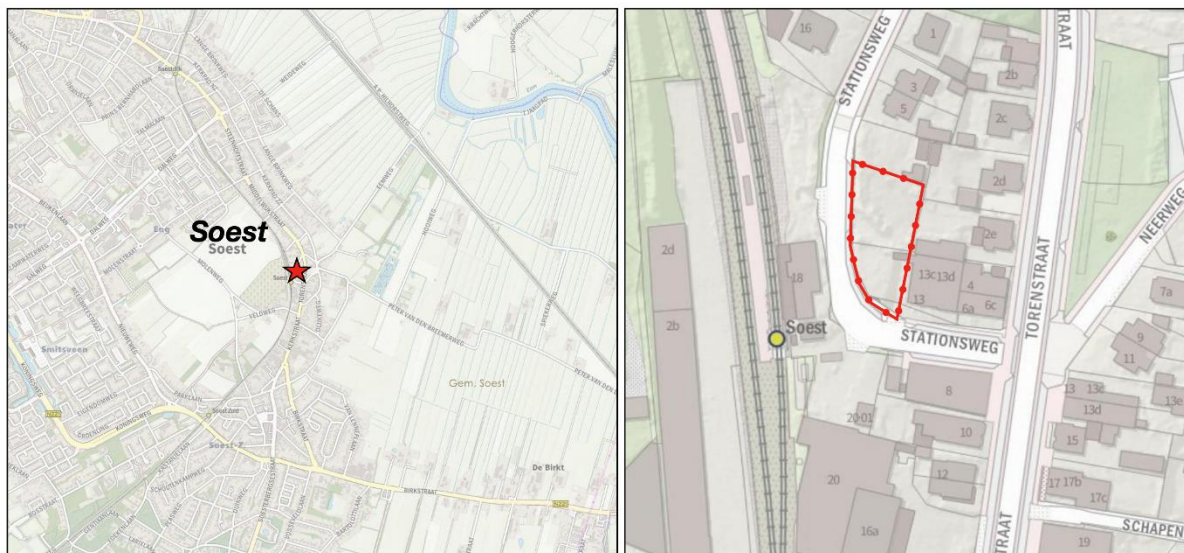
Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" beschikt het perceel over de bestemming 'Tuin'. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen, om zo ter plaatse de omgeving van een stedenbouwkundige impuls te voorzien. De voorgenomen ontwikkeling ziet daarbij toe op de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning en een reguliere vrijstaande woning. Het voornemen is echter is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, dit omdat het bouwen van woningen en het regulier wonen binnen de tuinbestemming niet is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied echter voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 5', dit betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (opgenomen in artikel 34.8) waarmee de huidige bestemming 'Tuin' kan worden gewijzigd naar een bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende bestemming 'Tuin', voor de voortuinen. Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van deze bevoegdheid wordt voldaan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsweg ongenummerd in de kern van Soest. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Soest en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De locatie ligt tegen de oude dorpskern van Soest aan en verder vormt deze ontwikkeling een goede afronding van het bestaande bebouwingslint aan de Stationsweg.

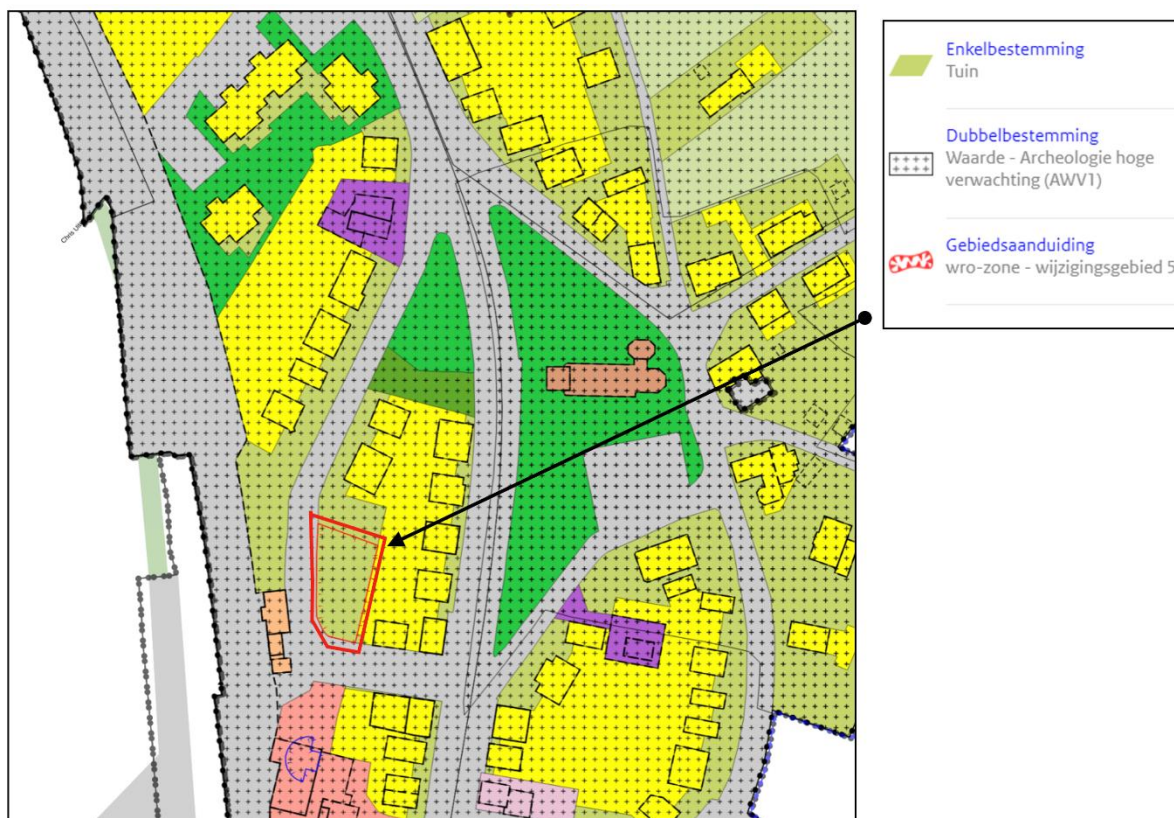


Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende plannen

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Soest Midden en Zuid" (vastgesteld d.d. 15 december 2011), het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 28 september 2017) en het paraplubestemmingsplan "omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" (vastgesteld d.d. 14 oktober 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende planologische regime opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan. Opgemerkt wordt dat het plangebied van voorliggend wijzigingsplan exact de 'wro-zone-wijzigingsgebied' betreft, maar in onderstaande afbeelding is de rode contour ruimer neergelegd, om zo de gebiedsaanduiding te visualiseren, deze zou anders wegvallen in de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede van verbeelding geldend planologisch regime (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid"

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Tuin'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'.

Hierna worden de geldende bestemmingen in het plangebied bondig toegelicht.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, alsmede voor perceelsontsluitingen.

'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Het is verboden om op deze gronden zonder een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. De

vergunning wordt verleend, indien de werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017, van toepassing verklaard.

Dit wijzigingsplan is een actualisering van een aantal geldende bestemmingsplannen ten aanzien van de parkeernormen. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert immers een bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg.

Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een dergelijke functie nodig zijn per eenheid of per oppervlakte. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen is van belang om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit te borgen.

1.3.4 Paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" voorziet in het herstellen van omissies uit het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets". De gronden in het plangebied zijn in dit parapluplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – omissies en nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening'. Hiermee is de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 14 oktober 2021, de meest actuele parkeernorm, van toepassing verklaard. Deze meest recente parkeernormering wordt overgenomen in voorliggend plan.

1.3.5 Strijdigheid met het geldende planologische regime

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende planologische regime niet toegestaan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied echter voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 5', dit betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (opgenomen in artikel 34.8) waarmee de huidige bestemming 'tuin' kan worden gewijzigd naar een bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende bestemming 'Tuin', voor de voortuinen. Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van deze bevoegdheid wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals aangegeven ligt plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid". Onder dit wijzigingsplan "De Eng" vallen de delen Midden en Zuid. Hierna wordt kort op deze delen ingegaan, waarna zal worden afgesloten met een beschouwing van de algemene ontstaansgeschiedenis van Soest.

Soest Midden

In Soest Midden draagt het huidige ruimtelijke beeld nog aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis. De lintbebouwingstructuur, evenwijdig aan de hoogtelijnen, wordt gevormd door drie wegen en een spoorlijn. De bebouwing is veelal op de wegen georiënteerd, hetgeen de historische uitstraling van de lintbebouwingstructuur verstevigt. Deze oriëntatie is het sterkst waarneembaar langs de Steenhoffstraat, de Middewijkstraat en langs het Kerkpad. Centraal in Soest Midden, in de omgeving van de Torenstraat en de Kerkstraat, verliest de lintbebouwingstructuur zijn herkenbaarheid. De ruimtelijke opbouw van het plangebied kent vanuit de ontstaansgeschiedenis een aantal structuurbepalende elementen. Hiertoe behoren de straatwanden, incidentele doorkijken en open ruimtes, de functieverscheidenheid en vooral de parallelle wegenstructuur die evenwijdig aan de hoogtelijnen van de Eng ligt. Door oriëntatie van bebouwing op deze wegenstructuur en de incidentele doorzichten naar het achterliggende gebied heeft de wegenstructuur een zodanige karakteristiek dat deze als waardevol kan worden beschouwd. Het plangebied heeft hierdoor een hoge cultuurhistorische waarde.

Soest Zuid

Kenmerkend voor de wijk Soest Zuid is dat er in noord-zuid richting een duidelijke vloeiende overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig is. Naast de geleidelijke overgang zijn nog een aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis zichtbaar. Zo hebben de Soesterbergsestraat, de Birkstraat en de Eikenlaan een oorspronkelijk karakter. Langs de Soesterbergsestraat is de villa-achtige uitstraling van de wijk Soest Zuid ontstaan. De villa-achtige uitstraling is het beste te beleven ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande of halfvrijstaande woningen op relatief grote kavels. Centraal in de wijk Soest Zuid, langs de Soesterbergsestraat, ligt een buurtwinkelcentrum. Het centrum heeft zich geleidelijk ontwikkeld. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de grote verscheidenheid van vorm, aard en kwaliteit van de bebouwing. Door de verdichting van bebouwing en de toename van bouwvolumes is hierdoor langs de Soesterbergsestraat een divers straatbeeld ontstaan. Buiten het centrum liggen voornamelijk woonwijken. Incidenteel zijn er bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

Soest

Op de overgang van hoog naar laag is al vóór 1300 een nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan. Tijdens het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is de kern van die eerste nederzetting. Van daaruit waaieren de wegen in de Eemvallei in de richting van Baarn en Amersfoort. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen Amersfoort en Baarn. De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg. In de periode tot 1800 is de Eemvallei geleidelijk in een slagenverkaveling ontgonnen en ontstond er weiland. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude Kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. In de periode tussen 1800 en 1930 vond een aantal structurele veranderingen plaats. Deze hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang "weiland - erven en agrarische bebouwing - akkerbouw" verdween en in 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). Nu is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben nog maar een paar boerderijen een agrarische functie. Na de aanleg van de 'lokaalspoorlijn' Utrecht-Baarn in 1898 vond een snelle groei van de bevolking plaats. Vooral op de noordelijke Enghelling, aan de Molenweg (Julianalaan) werden villa's en herenhuizen gebouwd.

2.4 Ruimtelijk-functionele structuur

2.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt aan de Stationsweg ong., centraal gelegen in de kern van Soest en nabij het historische station Soest. Door de centrale ligging in Soest zijn allerhande (maatschappelijke) voorzieningen in de nabijheid gevestigd, waaronder een begraafplaats. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich echter voornamelijk als woongebied, met aan de zuidzijde van het plangebied detailhandel en overige gemengde functies.

2.4.2 Inrichting plangebied huidige situatie

Het plangebied bevindt zich tegenover het historische voormalige stationsgebouw van station Soest en is in de huidige situatie onbebouwd en voorzien van opgaand verwilderd groen.

2.5 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied betreffen met name woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone), zoals de direct aangrenzende Stationsweg. De Torenstraat aan de oostelijke zijde is wel een drukke weg welke dient als ontsluiting voor doorgaand verkeer. Het plangebied zelf wordt in de huidige situatie ontsloten op de Stationsweg.

2.6 Groen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Soest. Daarbij is de omgeving, zoals eerder beschreven, hoofdzakelijk een woonomgeving met bijhorende voor- en achtertuinen. Het middendeel van de Stationsweg is voorzien van meer opgaand groen aan de straatzijde, dan de andere delen van de Stationsweg. Hier is de spoorzijde begeleid met groene hagen en diverse hoge bomen, welke in sommige gevallen monumentaal zijn. In het plangebied zelf zijn enkele verwilde struiken en bomen, zonder duidelijke groenstructuur, aanwezig. Deze opgaande verwildering is daarmee niet van belang voor de groenstructuur van Soest.

2.7 Water

Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat bij nieuwbouw de hemelwaterafvoer niet meer op het gemeenteriool aangesloten wordt, maar zoveel mogelijk plaatselijk opgelost dient te worden. Hier zijn grofweg twee mogelijkheden voor: het afvoeren van hemelwater richting oppervlaktewater of het water plaatselijk in de bodem te laten infiltreren. Het afvoeren naar oppervlaktewater is in deze daarom geen optie omdat er in de directe omgeving (een straal van 100 meter) geen oppervlaktewater aanwezig is om op te lozen. Het plaatselijk infiltreren is op deze locatie wel een goede optie omdat het uitgevoerde bodemonderzoek, waarover meer in hoofdstuk 4, laat zien dat het grondwater zich op een diepte van 8 meter bevindt en de bodemsoort voornamelijk zand (goed waterdoorlatend) betreft. De infiltratie zal plaatsvinden door de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op ondergrondse infiltratiekratten in de achtertuinen.

2.8 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied zelf komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. De 'Monumentenverordening gemeente Soest' bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Het plangebied maakt echter geen deel uit van dit beschermde standsgezicht. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing. Bovendien worden de nabijgelegen cultuurhistorische waarden (zoals het Stationsgebouw Soest alsmede de andere bestaande omliggende bebouwing die van hoge stedenbouwkundige kwaliteit is) als gevolg van de beoogde planontwikkeling niet aangetast. Er vindt op het perceel aan de Stationsweg ong. juist een kwaliteitsverbetering plaats, een zogenaamde stedenbouwkundige impuls.

In afbeelding 2.1 en 2.2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven middels een luchtfoto en enkele straatbeeldfoto's.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Stationsweg (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Algemeen

Het planvoornemen heeft betrekking op het groenperceel aan de Stationsweg ongenummerd, in de kern van Soest. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen, om zo ter plaatse de omgeving van een stedenbouwkundige impuls te voorzien. De voorgenomen ontwikkeling ziet daarbij toe op de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning en een reguliere vrijstaande woning.

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied 5’, dit betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (opgenomen in artikel 34.8) waarmee de huidige bestemming ‘Tuin’ kan worden gewijzigd naar een bestemming ‘Wonen’ met de daarbij behorende bestemming ‘Tuin’, voor de voortuinen. Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van deze bevoegdheid wordt voldaan. Voor wat betreft de architectuur van de nieuwe woningen (de tweekapper en de vrijstaande woning) is er aansluiting gezocht met de reeds bestaande (woon)omgeving en is het voornemen reeds met de CRK-commissie op hoofdlijnen afgestemd. In een pril stadium van het planvoornemen was de bouwmassa groter opgetrokken, na voorgenoemde overleggen zijn deze minder groot opgezet. De vrijstaande woning heeft een diepere rooilijn gekregen zodat vanuit de Torenstraat het zicht op het Stationsgebouw gewaarborgd wordt. De westelijk gevel ligt in lijn met de 2-onder-1-kap woning op een rooilijn gelijk aan het Stationsgebouw.

Het plangebied krijgt in de toekomstige situatie een woon- en tuinbestemming. De woonbestemming zal deels worden ingevuld door het bouwvolume van de nieuwe woningen, maar zal ook worden ingevuld middels groen- en tuinvoorzieningen. Daarbij zal de voortuin van de woningen worden voorzien van een tuinbestemming en zullen de aan te leggen parkeerplaatsen worden voorzien van een verkeersbestemming. Thans is er sprake van enkele parkeervoorzieningen middels langsparkeren, deze komen in de toekomstige situatie weer terug. De parkeerplaatsen blijven eveneens openbaar toegankelijk, daarom krijgen deze een verkeersbestemming. De openbare parkeerplaatsen kunnen worden omzoomd door een haag.

Wat betreft de landschappelijke inpassing van het voornemen, er staan binnen de percelen een drietal bomen waarvan op voorhand kan worden aangegeven dat het niet mogelijk is om deze te behouden, dit gezien de bouwwerkzaamheden en de toekomstwaarde van de bomen. Hierover is contact geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente Soest, en is afgestemd dat voor het rooien van deze bomen hiervoor in de plaats 5 bomen worden teruggeplaatst. Dit is in het stedenbouwkundige ontwerp voor het plangebied meegenomen, hierbij komen drie van de vijf bomen vooraan aan de straatzijde te staan zodat het stedenbouwkundige aanzicht groen blijft. Tevens komt dit aan bod in het in bijlage 1 opgenomen ambitiedocument ‘bomenplan’.

Het is duidelijk het planvoornemen een passend toekomstperspectief biedt voor deze locatie voor de komende jaren, het maakt daarbij optimaal gebruik van de potenties van de omgeving van het gebied. De locatie wordt een aantrekkelijke, levendige, herkenbare en karakteristieke locatie aan de Stationsweg in Soest, een zogenaamde stedenbouwkundige impuls voor Soest.

3.2.2 Kernwaarden

Voor de identiteit van de herontwikkeling van de locatie aan de Stationsweg ong. staan drie kernwaarden centraal: landschap en groen, samenleving centraal en een toekomstbestendig leefklimaat.

1. Landschap en groen

In de beleving van het plangebied staat het landschap centraal. Nieuw en bestaand groen maken deel uit van de herontwikkelingen, zoals in voorgaande paragraaf beschreven. Continuïteit in het groen (opnieuw planten van nieuwe bomen) staat centraal, zowel in tijd (verwijzend naar het verleden en toekomstbestendig) als in beeld.

2. Samenleving centraal

Het gebied rondom de Stationsweg is een gebied voor iedereen, het is een overwegende woonomgeving met verspreid liggende centrum-, gemengde- en detailhandelfuncties. Waar je kunt wonen, maar ook ontspannen en inspannen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt en gesport. Het toe te voegen woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd gebied als goede afspiegeling van de samenleving. Het plan bestaat uit drie woningen, waaronder één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning, en is daarmee geschikt voor diverse doelgroepen.

3. Toekomstbestendig leefklimaat

Middels het voorliggende planvoornemen realiseert initiatiefnemer een toekomstbestendig leefklimaat voor bewoners en bezoekers van het plangebied. De inrichting is toegerust op een veranderend klimaat (is dus klimaatbestendig, hemelwater wordt daarbij ter plaatse geïnfiltreerd middels kratten) en de bebouwing is voorbereid op de energietransitie (gasloos, voldoet aan de BENG-eisen, en wordt naar alle waarschijnlijkheid voorzien van driedubbelglas en een forse luchtdichtheid). De woningen worden als gezegd gasloos gebouwd, worden voorzien van zonnepanelen en voldoen aan de landelijke MPG-eisen. Er is aandacht voor diversiteit in bewoners (zowel een vrijstaande woning als een twee-onder-een-kapwoning) en in flora en fauna; de bebouwing en overige groene ruimten (tuinen) zijn natuurvriendelijk en circulair. Auto's zijn te gast in het plangebied dat is ontworpen op een aantrekkelijk groen stedelijk leefklimaat (parkeervoorzieningen worden groen omzoomd).

Het ruimtelijk concept voor het planvoornemen is gebaseerd op deze drie kernwaarden en beoogd in het gebied rondom de Stationsweg en tegenover het oorspronkelijke stationsgebouw Soest meer samenhang te creëren. Concreet betekent dit dat het voornemen op een goede wijze uitdrukking geeft aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het thans vigerende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid".

3.3 Overige aspecten in het plangebied

3.3.1 Een groen en toekomstbestendig gebied

3.3.1.1 Groen

De sfeer van het plangebied wordt door het groen bepaald. Daarom zal het plangebied aan de voorzijde worden voorzien van een tuinbestemming, en wordt het bouwvlak van de woningen in de woonbestemmingen zo neergelegd dat er voldoende ruimte voor achtertuin blijft. Het bouwvlak is daarmee niet zo fors, dat het planvoornemen uiteindelijk anders kan worden vormgegeven. Het bouwvlak is geënt op het planvoornemen, zie hiervoor de plankaart. Het planvoornemen zal dan ook een vriendelijk en uitnodigend stedenbouwkundig beeld oproepen. Het groen in de tuinen leeft en leeft mee met de seizoenen, hiermee blijft het gebied een veranderende en levendige uitstraling houden.

De bomenstructuur wordt (zie hiervoor ook het ambitieplan in bijlage 1) beschreven versterkt middels de aanplant van 5 nieuwe (zie pagina 7 en 8 van bijlage 1 voor een weergave) bomen om op deze manier het profiel rondom het plangebied robuuster te maken.

3.3.1.2 *Natuur*

De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen. Dat betekent inheemse beplanting en het vergroten van de biodiversiteit. Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van leefgebieden voor flora en fauna. De nieuwe bomen worden geplant in de volle grond en op voldoende afstand van bebouwing zodat ze de ruimte hebben om uit te groeien.

3.3.1.3 *Klimaatbestendigheid*

Het gebied wordt klimaatbestendig ingericht. Dat betekent dat maatregelen worden genomen ter voorkoming van hittestress en dat water zoveel mogelijk binnen het gebied wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, en ook ter plaatse wordt geïnfiltreerd middels krattensystemen, zonder dat dit overlast veroorzaakt.

3.3.1.4 *Duurzaamheid*

De gemeente Soest wil bijdragen aan een duurzame samenleving. Dit gaat om het verkleinen van de footprint en ook om het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving. Belangrijke thema's die worden vertaald naar het plangebied zijn energieopwekking, klimaatadaptatie, aardgasvrij, afvalwerking en elektrisch rijden. In het planvoornemen wordt met deze aspecten nadrukkelijk rekening gehouden.

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen worden om het toekomstgericht te maken. Fietsgebruik wordt gestimuleerd en er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor elektrisch laden van fietsen en auto's. De woningen worden minimaal BENG, zoals reeds is beschreven en daarbij worden de woningen eveneens gasloos gerealiseerd.

3.3.2 **Stedenbouwkundige context**

Op basis van het geldende bestemmingsplan met haar wijzigingsbevoegdheid is de gewenste ruimtelijke hoofdopzet voor de ontwikkeling reeds bepaald. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter, in aansluiting op de omliggende woningbouw. Er is sprake van een groene uitstraling en het geheel vormt een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. Voor een nadere uitwerking van ook de groene inrichting van het perceel wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

In afbeelding 3.1 is de invulling van het gebied weergegeven middels een overzichtskaart.



Abbeelding 3.1: Overzichtkaart indeling plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021).

3.4.2 Situatie plangebied

3.4.2.1 Parkeren

Voorliggend wijzigingsplan voorziet ten aanzien van de woningen in een woonbestemming. Voorwaarde voor deze wijzigingsbevoegdheid is dat wordt voldaan aan de meest recente gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling en functies binnen het plangebied moeten voldoen aan de gemeentelijke Nota parkeernormen auto en fiets 4^e herziening. In het plangebied zijn op de woonpercelen voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de parkeereisen. Parkeren vindt maximaal plaats uit het zicht (aanleg van hagen rondom de parkeerplaatsen). De woningen hebben een gebruiksoppervlakte (GO) van circa 120m². De gemeentelijke parkeernorm schrijft daarbij 1,9 parkeerplaats per woning voor.

De drie woningen hebben daarmee een totale behoefte van 5,7 parkeerplaatsen. Om de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen mogelijk te maken komen er 3 openbare langspaarkeerplaatsen te vervallen. Deze openbare parkeerplaatsen worden teruggebracht. In de plaats van deze 3 openbare parkeerplaatsen worden er 6 haakse openbare parkeerplaatsen toegevoegd, dat zijn 3 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de bestaande situatie. Deze parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen zoals gesteld in de gemeentelijke parkeernorm van

2,4 meter breed en 5 meter lang. Om te voorkomen dat auto's met hun neus in de haag komen te staan wordt er namens de parkeernorm een varkensrug van 0,50 meter aangebracht om parkeren met overstek te realiseren zodat het parkeervak 4,5 meter lang wordt en er 0,5 meter over blijft voor de autoneus. Bij de noordelijke woning kunnen er 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd, deze bestaan uit een dubbele parkeerplek achter elkaar. Voor de middelste woning twee parkeerplaatsen op het eigen terrein bestaande uit een dubbele (achter elkaar). En de zuidelijke vrijstaande woning een parkeerplaats op het eigen terrein. Volgens de gemeentelijke parkeernorm telt een enkele parkeerplaats als 0,8 en een dubbele parkeerplaats (achter elkaar) als 1,0 mee in de parkeerberekening. Op het eigen terrein zijn daarmee $2 + 2 + 1 (=5)$ parkeerplaatsen aanwezig, welke in de berekening meetellen als $0,8 + 1 + 1 = 2,8$. Met de 3 extra openbare parkeerplaatsen komt dit op een totaal van 5,8 parkeerplaatsen. Tevens is er voldoende ruimte voor fietsenberging.

Het plan voldoet hiermee aan de nota parkeernormen. Daarmee is het uitvoerbaarheid voor wat betreft de parkeeraspecten aangetoond.

3.4.2.2 Verkeer

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn binnen de huidige wegprofielen van de Stationsweg goed te verwerken, de woningen worden ontsloten op de Stationsweg middels nieuw aan te leggen in- en uitritten. Iedere woning wordt voorzien van een eigen in- en uitrit. Er treden geen relevante verschillen op als gevolg van het planvoornemen (toename van verkeersgeneratie als gevolg van de drie woningen ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie op de Stationsweg).

Het omliggende wegennet is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen per werkdagemaal op verkeersveilige wijze af te wikkelen.

3.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. Het wijzigingsplan is voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit wijzigingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke relatief kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.4 Toetsing van initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Hierna wordt op de ontwikkeling, in het kader van de ladder, ingegaan.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling) en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 (12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling) van belang. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen of minder niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval worden er drie woningen gerealiseerd, gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan (reeds aan deze locatie toegekend middels een aanduiding op de plankaart). In dit geval wordt de ontwikkeling daarom niet gezien als een stedelijke ontwikkeling (want minder dan 11) en is nadere toetsing aan de ladder derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval verder niet van toepassing.

4.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

4.1.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De

Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 *Zeven thema's*

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie', 'Vitale steden en dorpen' en 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 *Basisprincipes voor verstedelijking*

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht*

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het gebruik maken van een bestaande wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van het bestemmen van een woningbouw op een inbreidingslocatie met maximaal 3 woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de wens van de

provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het inzetten van een perceel zonder duurzame vervolgfunctie middels herontwikkeling naar woningbouw, wat zal bijdragen aan een stedenbouwkundig vitaal Soest. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plangebied klimaatrobuust en groen wordt ingericht. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit wijzigingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

4.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode ster. In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking;
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.



Afbeelding 4.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Provincie Utrecht)

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een woonbestemming aan het plangebied toegekend – op basis van een bestaande wijzigingsbevoegdheid, ook reeds aangeduid op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan - binnen het stedelijk gebied van Soest.

Het voor de regio Amersfoort opgenomen realisatiedeel van het programma voor wonen betreft voornamelijk de reeds bekende, binnenstedelijke plannen. In Soest is er tot 2029 een programma voor 1.279 woningen. De regio wil ook na 2030 aan haar eigen opgave tegemoet komen. Hiervoor zijn nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk. In deze regio is de samenhang tussen wonen, werken en bereikbaarheid, en die met andere opgaven in het landelijke gebied zoals groene, energie en landbouw, van groot belang.

Voor wat betreft de behoefte aan werklocaties wordt in het programma aangegeven primair in te zetten op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik op bestaande terreinen. Voor de langere termijn zijn er aanvullende locaties nodig voor zowel wonen als werken. De verstedelijkingskeuzes voor de toekomst wil de provincie in samenspraak met de regio maken.

Daarbij beziet de provincie wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang, en in samenhang met andere opgaven zoals energie, klimaatadaptatie, drinkwatervraag, gezondheid, duurzaamheid en de bescherming van flora en fauna.

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij deze opgave. Er wordt voorzien in maximaal 3 woningen (conform de wijzigingsbevoegdheid) en in het plan is ruimschoots aandacht voor energie, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Het toevoegen van deze 3 woningen (een vrijstaande en een twee-onder-een-kapwoning) past binnen het provinciale vastgestelde programma Wonen en werken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

4.3.1.1 Algemeen

Op 21 december 2021 heeft de gemeente Soest de omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen, Omgevingsvisie Soest en Soesterberg' vastgesteld.

De visie laat zien waar de gemeente wil staan in 2040 en wat de gewenste situatie voor de fysieke leefomgeving is. De bestaande kwaliteiten van de gemeente moeten behouden en versterkt worden. In de visie worden trends en ontwikkelingen die verwacht worden voor 2040 beschreven; daarnaast komen strategisch duurzame ontwikkelingsdoelen aan de orde. Deze zijn: Ontspannen woon- en werkmilieu, Soest in beweging, Waardevol groen, Ruimte voor recreatie en toerisme, Een groene, bruikbare polder, Adequaate reageren op klimaatverandering, mitigatie, Klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen. Deze thema's worden verder uitgewerkt en in visiekaarten gevisualiseerd voor de deelgebieden in de gemeente.

De gemeente Soest is aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Het wonen in de Randstad, de ondernemersgeest, de groene omgevingen binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij. In de omgevingsvisie worden de thema's die met de bebouwde leefomgeving en het gebruik daarvan te maken hebben. De volgende thema's worden in de visie behandeld:

- Woningen (bestaand en nieuw)
- Bedrijventerreinen en werken
- Ontmoeten en ontmoetingsplekken (waaronder winkelgebieden, cultuur en samenleven)
- Voorzieningen (zorg, scholen etc.)
- Mobiliteit
- Omgevingskwaliteit (milieu/gezondheid)

In dit geval zijn met name de thema's 'Woningen (bestaand en nieuw)' en 'Ontmoeten en ontmoetingsplekken' van belang.

4.3.1.2 Woningen (bestaand en nieuw)

De spanning tussen het bouwen van nieuwe woningen en het behouden van het groen is het belangrijkste vraagstuk in de gemeente. De landelijke druk op de woningmarkt is de gemeente Soest zeer merkbaar. Met name voor starters en voor ouderen die kleiner willen gaan wonen is het lastig een passende woning te vinden. Een langdurig gebrek aan woningen heeft effecten op de bevolkingsopbouw en de voorzieningen.

Soest heeft een bevolkingsprofiel met veel ouderen en redelijk veel gezinnen met kinderen. Dat vindt de gemeente een kernkwaliteit en de opgave voor de omgevingsvisie is hoe je met woningbouw die opbouw in stand kunt houden en of het wenselijk zou zijn deze nog wat te verjongen.

De behoefte lokaal en regionaal is groter dan wat de gemeente kan bouwen. In de kern Soest gaat het mondjesmaat met woningbouw. Er is een programma van een redelijke omvang maar dat kijkt slechts zo'n 5 jaar vooruit en de uitvoerbaarheid zal geen 100% zijn.

4.3.1.3 Toetsing

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied aan de Stationsweg, reeds van een wijzigingsbevoegdheid voorzien op basis van het vigerende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid". Herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan het levendig en (stedenbouwkundig) aantrekkelijk houden van het dorp. Het plan houdt daarbij zorgvuldig rekening met het groene en dorpse karakter. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Masterplan Wonen Soest 2020

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

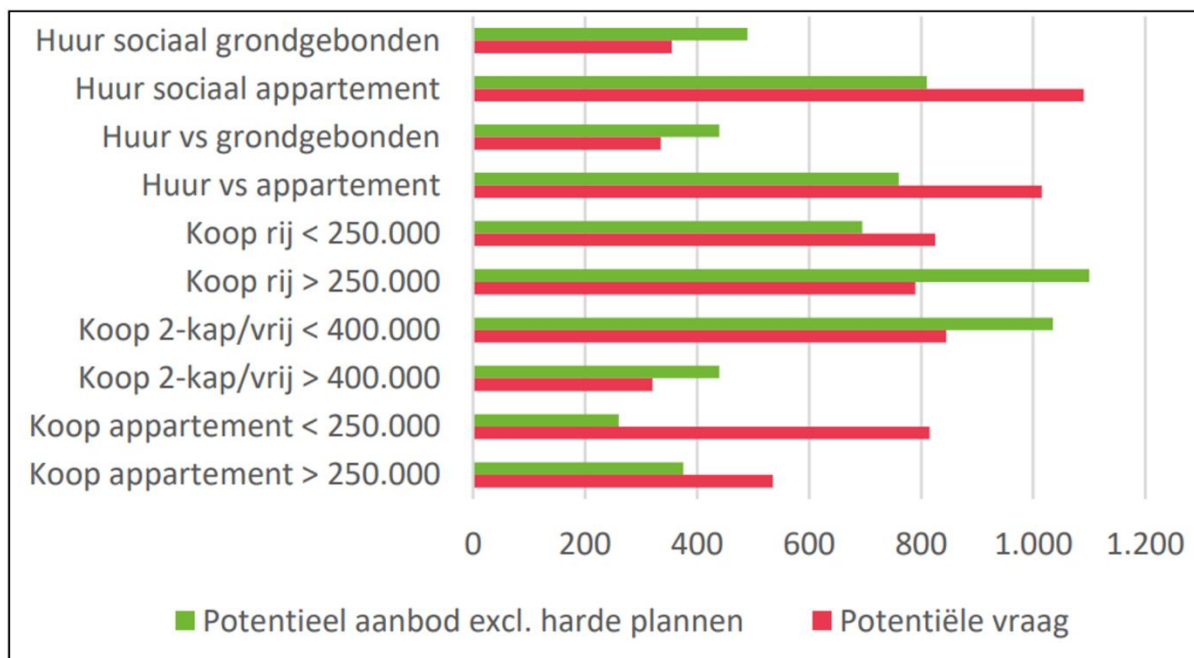
4.3.2.2 Kwantitatieve vraagontwikkeling

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen.

4.3.2.3 Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 4.2 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.



Afbeelding 4.2: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

Op basis van de woningbehoefte zoals beschreven in het Masterplan Wonen in Soest is een zogenaamd no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 4.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn.

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat de wens is om voldoende groene en/of karakteristieke open plekken te behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van het aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat het woningbouwprogramma zich moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

		Behoefte	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2 [^] 1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2 [^] 1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
Totaal		770	201	+637	100%	100%

Tabel 4.1: Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen (Bron: gemeente Soest)

4.3.2.4 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave op een inbreidingslocatie in de kern Soest. Het college van B&W is bevoegd de bestemming van de locatie te wijzigen naar wonen, gezien de wijzigingsbevoegdheid. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een maximaal aantal van 3 woningen en de bepaling dat twee-aan-een gebouwde woningen en vrijstaande woningen zijn toegestaan. Het plan bestaat uit drie woningen, waaronder één vrijstaande woning en twee aan-een gebouwde woningen. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de wijzigingsbevoegdheid en op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Eén woning krijgt een inrichting welke meer op de senioren is ingericht, met een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Verder werkt initiatiefnemer altijd vraaggestuurd, bij de realisatie van het voornemen, indien kopers specifieke wensen hebben (plaatsen van een lift e.d.) dan zijn hier altijd mogelijkheden voor. Tenslotte kan op grond van artikel 12, de hardheidsclausule, worden afgeweken van de doelgroepenverordening van de gemeente Soest. Omdat het om slechts drie woningen gaat, waarvan in het wijzigingsplan al vastligt dat alleen vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen zijn toegestaan, is het niet realistisch om bij een dergelijk plan de helft in het betaalbare segment te realiseren.

4.3.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

4.3.3.1 Algemeen

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

4.3.3.2 Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven. Wel wordt opgemerkt dat in het plan rekening wordt gehouden met de verkeersaspecten in en rondom het plangebied, zoals eerder beschreven in deze toelichting. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie zijn nihil en de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het plangebied alsmede het bestaande omliggende wegennet kan worden gewaarborgd.

4.3.4 Bomenstructuurkaart Soest

De Bomenstructuurkaart maakt onderdeel uit van de nota ‘Bescherming en kap van bomen’ (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat binnen het plangebied monumentale/waardevolle bomen aanwezig zijn. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gemeentelijke bomenkaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode ster. Monumentale/waardevolle bomen vallen binnen het beleid ‘bescherming en kap van bomen’. Overige bomen geldt dat sprake kan zijn van waardevolle bomen die in de toekomst kunnen uitgroeien tot monumentale bomen. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen duurzaam worden ingepast.



Afbeelding 4.3: Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

4.3.4.2 Toetsing

De sfeer van het plangebied wordt door het groen bepaald. Daarom zal het plangebied aan de voorzijde worden voorzien van een tuinbestemming, en wordt het bouwvlak van de woningen in de woonbestemmingen zo neergelegd dat er voldoende ruimte voor achtertuin blijft. Het bouwvlak is daarmee niet zo fors, dat het planvoornemen uiteindelijk anders kan worden vormgegeven. Het bouwvlak is geënt en passend gemaakt op het planvoornemen, zodat het niet onnodig fors of onnodig flexibel is. Het planvoornemen zal dan ook een vriendelijk en uitnodigend stedenbouwkundig beeld oproepen. Het groen in de tuinen leeft en leeft mee met de seizoenen, hiermee blijft het gebied een veranderende en levendige uitstraling houden.

De bomenstructuur wordt zoals reeds is beschreven versterkt middels de aanplant van 5 nieuwe bomen om op deze manier het profiel rondom het plangebied robuuster te maken.

Het plan is hiermee in overeenstemming met de bomenstructuurkaart van Soest.

4.3.5 Vigerende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid"

4.3.5.1 Algemeen/opgenomen wijzigingsbevoegdheid

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 34.8 van het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" (wijzigingsbevoegdheid uit artikel 34.8, op de plangebied aangeduid middels de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5") hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied-5' (tegen over Stationsweg 18) te wijzigen in de bestemming 'Tuin' als bedoeld in artikel 18 van het vigerende bestemmingsplan en de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van dit wijzigingsplan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. het toestaan van de bouw van maximaal drie woningen;
 - b. het gebied dient als één geheel ontwikkeld te worden;
 - c. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter;
 - d. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 9 meter;
 - e. in het gebied zijn woningen van de volgende categorieën mogelijk:
1. twee-aan-een;

2. vrijstaand;
 - f. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
 - g. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
 - h. middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
 - i. alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.

4.3.5.2 *Toetsing Wijzigingsbevoegdheid*

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

- a. het voornemen ziet op maximaal drie woningen;
- b. voorliggende ontwikkeling ziet op de totale herontwikkeling van het plangebied;
- c. de goothoogte is maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van de woningen is maximaal 9 meter;
- e. de typologie van het voornemen past in de wijzigingsbevoegdheid, te weten een vrijstaande woning een twee-onder-een-kapwoning;
- f. het planvoornemen leidt niet tot problemen inzake de verkeersafwikkeling of het voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- g. de wijziging is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting;
- h. de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, opgenomen in hoofdstuk 5, en eveneens als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd.
- i. zie onder h.

Gezien het vorenstaande, is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

4.3.6 **Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie. Verder wordt aandacht besteed aan de aspecten 'kabels en leidingen' en 'duurzaamheid'.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

5.2.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

5.2.1.2 *Wet bodembescherming*

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.2.1.3 *Situatie in het plangebied*

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling is bij recht middels voorliggend wijzigingsplan een woonbestemming opgenomen. Daarom is een verkennend bodemonderzoek vereist. Daarom is er een bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de zandige bovengrond op de locatie licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en PCB's. De zandige ondergrond blijkt niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de

aanwezigheid van een sterke verontreiniging. De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperkingen / risico's voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met/zonder tuin). In en op de bodem zijn geen bodemvreemde, noch asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis van de uitkomsten van onderhavig onderzoek bestaan er geen verdenkingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging met asbest en bestaat er geen aanleiding om op de locatie een onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 uit te voeren.

5.2.1.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.2.2 Milieuzonering

5.2.2.1 Algemeen

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

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

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

De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

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

5.2.2.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk

zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies 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.

Plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven overheerst de woonfunctie in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omringd door woningen. Echter, in verband met de nabijgelegen spoorlijn Baarn-Utrecht, de verschillende typen bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen rondom het plangebied, is de omgeving van het plangebied niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering kunnen de richtafstanden daarmee met één stap verlaagd worden.

In onderstaande tabel 5.1 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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	250 m	100 m
4.2	300 m	250 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.1: Richtafstanden

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

Algemeen

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt kan geclassificeerd worden als een *gemengd gebied*. Naast woningen komen maatschappelijke en bedrijfsmatige (detailhandel)functies op relatief korte afstand van elkaar voor. Ten zuiden van de locatie liggen detailhandelsfuncties.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In bijlage 4 van deze toelichting is een onderzoek ‘bedrijven en milieuzonering’ opgenomen, waarbij de bestemmingen in de nabijheid van het plangebied worden weergegeven waarbinnen op basis van het geldende planologische regime milieubelastende functies zijn toegestaan. Tevens is aangegeven welke milieucategorie maximaal binnen deze bestemming is toegestaan, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het de grens van het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Uit het onderzoek uit bijlage 4 blijkt dat in alle gevallen aan de richtafstanden voor het gemengd gebied wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld door het bevoegd gezag tot de maximale grenswaarde uit de Wgh. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).

Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

5.2.3.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van het toevoegen van een woonbestemming. Binnen deze woonbestemmingen worden geluidsgevoelige objecten toegestaan, namelijk de 3 woningen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorlijn ten westen van het plangebied. Daarom is er een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 53 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege het railverkeer van 55 dB (art. 4.9 lid 1 Besluit geluidshinder) gerespecteerd. Het aspect railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerreinen. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedssfeer van de Torenstraat en de Stationsweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen te onderzoeken, dit is gebeurd middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer om deze omliggende wegen bedraagt (op basis van het onderzoek) ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidshinder. De voorkeurswaarde uit de Wgh wordt gerespecteerd en de maximale ontheffingswaarde wordt ook gerespecteerd. Eventuele maatregelen zijn beschouwd maar stuiten op overwegende bezwaren.

5.2.3.3 Conclusie

De situatie voor wegverkeerslawaai is middels onderzoek in beeld gebracht voor het wijzigingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt en de cumulatieve ongecorrigeerde geluidsbelasting berekend. Voor de cumulatieve geluidsbelasting zijn zowel zone plichtige als niet zone plichtige wegen beschouwd.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer bedraagt ten hoogste 47 DB en daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidsbelasting door het wegverkeer en de spoorlijn bedraagt maximaal 54 dB. Gebleken is dat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt.

Geconcludeerd wordt dat dit plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect 'geluid'.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (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 is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen (bij één ontsluitingsweg) gesteld uitgaande van de 3%-grens. In het geval dat er twee ontsluitingswegen zijn, is er tot 3.000 woningen sprake van NIBM. 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.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.4.2 *Situatie in het plangebied*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 3.000 nieuwe woningen wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie wonen niet aangemerkt is als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", die zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van km^2 de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $9,87 \mu g/m^3$ voor het meetjaar 2030. Dit is ruim onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor NO_2 op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) voor het plangebied is voor het meetjaar 2030 $15,29 \mu g/m^3$. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) voor het plangebied in het meetjaar 2030 $8,63 \mu g/m^3$. Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

5.2.4.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.2.5 **Externe veiligheid**

5.2.5.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van

gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

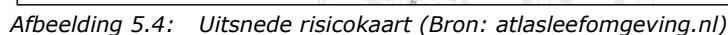
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is bij nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.2.5.2 *Situatie plangebied*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving indicatief weergegeven.



Transport over het spoor

Het plangebied ligt echter op meer dan 200 meter van de spoorlijn Diemen – Amersfoort. De verantwoording van het groepsrisico kan dan ook beperkt blijven tot de onderdelen rampenbestrijding en bevordering zelfredzaamheid van artikel 7 van het Bevt.

De volgende locatie-specifieke aspecten zijn daarbij van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse,

vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is in de huidige situatie vanwege haar ligging aan de Stationsweg via meerdere zijden goed bereikbaar en is via minimaal twee in- en uitritten toegankelijk. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel van hulpdiensten;
- Ontvluchten van het gebied: Het plangebied is via de Stationsweg in de richting van de Torenstraat goed te ontvluchten in de richting van de risicobron af. Om de effectiviteit van de getroffen maatregelen in en rondom de woning te vergroten is het aan te bevelen de toekomstige bewoners hier over te informeren. Daarnaast kan men wijzen op de site van de Veiligheidsregio Utrecht waar meer informatie te vinden over ongevallen met gevaarlijke stoffen en de eerste handelingsperspectieven.
- Zelfredzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. De woningen zijn bedoeld voor reguliere bewoning. Verwacht wordt dat de in het plangebied aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het plangebied is daarnaast relatief eenvoudig te ontvluchten. Maatregelen voor zelfredzaamheid ten aanzien van het gifwolkscenario bestaan uit het kunnen dichtzetten van de ventilatieopeningen en/of het uitschakelen van het ventilatiesysteem. Hierdoor kunnen de bewoners veilig schuilen in de woning totdat zij van de hulpdiensten mogelijke andere aanwijzingen krijgen. De schakelaar of stekker voor het uitschakelen van het ventilatiesysteem moet zich op een eenvoudig te bereiken plek in de woning bevinden. Na de invoering van de Omgevingswet is de mogelijkheid voor het uitschakelen van het ventilatiesysteem standaard als verplichting in het Bbl opgenomen.

5.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. De afstand tot het doorgaande spoor is dermate groot dat aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces doorlopen te worden: dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het watertoetsproces voor dit wijzigingsplan wordt in gang gezet middels het indienen van het voorontwerp wijzigingsplan. Waterschap Vallei en Veluwe wordt via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Europees- en rijksbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De meest relevant voor dit gebied zijn Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd.

5.3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

5.3.2.3 Waterbeleid in de 21e eeuw

Mede in verband met de verwachte gevolgen van de klimaatverandering is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw verzocht een advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Na een uitvoerige analyse en het formuleren van uitgangspunten voor een nieuw beleid is de Commissie met aanbevelingen voor een andere aanpak van het waterbeleid gekomen (augustus 2000).

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

5.3.2.4 Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

5.3.2.5 Rijksbeleid

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.3.2.6 *Provinciaal beleid Utrecht*

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de Provincie Utrecht het Bodem-, Water- en Milieuplan (BWM-plan) opgesteld.

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland;
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren;
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan

5.3.2.7 *Beleid waterschap Vallei en Veluwe*

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma, de Keur en de legger. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor het watertoetsproces.

5.3.2.8 *Gemeente Soest*

Het Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Baarn en Soest is in december 2017 vastgesteld en geldt voor de periode 2018 tot en met 2022. Het gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën.

5.3.3 **Watertoets**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). De watertoets is uitgevoerd door middel van raadpleging van de website www.watertoets.nl, en is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.4 Algemene aandachtspunten

5.3.4.1 *Vasthouden-bergen-afvoeren*

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

5.3.4.2 *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

5.3.4.3 *Schoon houden – scheiden – schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen.

5.3.5 Planspecifiek

5.3.5.1 *Algemeen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen ‘waterneutraal’ te worden ontworpen. Dit betekent geen afvoer van hemelwater op het rioolstelsel: bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft.

5.3.5.2 *Grondwater*

Het beleid schrijft voor dat bij nieuwbouw de hemelwaterafvoer niet meer op het gemeenteriool aangesloten wordt, maar zoveel mogelijk plaatselijk opgelost dient te worden. Hier zijn grofweg twee mogelijkheden voor: het afvoeren van hemelwater richting oppervlaktewater of het water plaatselijk in de bodem te laten infiltreren. Het afvoeren naar oppervlaktewater is in deze daarom geen optie omdat er in de directe omgeving (een straal van 100 meter) geen oppervlaktewater aanwezig is om op te lozen. Het plaatselijk infiltreren is op deze locatie wel een goede optie omdat het uitgevoerde bodemonderzoek, waarover meer in hoofdstuk 4, laat zien dat het grondwater zich op een diepte van 8 meter bevindt en de bodemsoort voornamelijk zand (goed waterdoorlatend) betreft. De infiltratie zal plaatsvinden door de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op ondergrondse infiltratiekratten in de achtertuinen. In de wijk rondom het plangebied is, geen sprake van structurele grondwateroverlast.

5.3.5.3 *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de ontwikkeling neemt het oppervlakte aan verharding toe. Op grond van de Keur zou in ieder geval een bepaald aandeel water gerealiseerd moeten worden. Gezien de zanderige ondergrond en het diep gelegen grondwater, is het niet mogelijk om waterpartijen te creëren: het water zakt weg. Voor meer hierover wordt verwezen naar het kopje ‘hemelwater’.

5.3.5.4 Hemelwater

Bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Hemelwater mag niet worden afgevoerd naar het riool. Regenwater dat op onverhard gebied valt in dit gebied zal op natuurlijke wijze in de bodem zakken. Regenwater dat op het verharde gebied valt wordt 'opgevangen' en geïnfiltreerd in de bodem. De zanderige ondergrond rondom de Stationsweg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater, al dan niet middels kratten)

Het perceel dat achter de planlocatie ligt is lager gelegen dan het perceel aan de wegzijde. Er zit een verloop in het terrein van circa 60 centimeter. Om te voorkomen dat het water van het hoger gelegen perceel naar het lagere gelegen perceel stroomt, zullen er opsluitbanden of /-blokken worden geplaatst met daarvoor een goot welke op de infiltratiekratten wordt aangesloten. Afhankelijk van de hoeveelheid bestrating die de toekomstige bewoner toepast zal het infiltratiekrattenpakket op voorhand ruimer gedimensioneerd worden, om zo onwenselijke situaties in de toekomst te voorkomen. Het maaiveld wordt ook zodanig vormgegeven (ook van het groen) dat er geen onbedoelde stroming over maaiveld gaat plaatsvinden bij heftige buien. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering. Daarnaast wordt in het plangebied gestreefd om het regenwater te hergebruiken in de panden door regenwaterbuffers aan te leggen of een bewateringssysteem in te installeren. Regenwater wordt vastgehouden op de daken en de wensen zijn om dit eventueel te combineren met een groen dak. Daarnaast wordt het regenwater gescheiden houden en in de grond laten zakken waar dat mogelijk is.

5.3.5.5 Afvalwater

Het afvalwater in dit gebied voor de nieuwbouw wordt alleen aangesloten op het vuilwaterriool. Hemelwater dient geïnfiltreerd te worden. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk.

5.3.6 Conclusie

De bovenstaande punten worden verwerkt bij de nadere planuitwerkingen. Met inachtneming van vorenstaande zorgt het aspect 'waterhuishouding' niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 -gebieden.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee,

tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.4.2.2 *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkeheem' ligt op ruim 8 kilometer afstand van het plangebied. Ondanks deze ruime tussenliggende afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling (slechts drie gasloze woningen) is toch een stikstofberekening (middels AERIUS) uitgevoerd voor deze ontwikkelingen. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage 8. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.4.2.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.4.3 **Soortenbescherming**

5.4.3.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.4.3.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door de Els & Linde B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatste van het plangebied. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. De aanwezigheid van beschermde soorten kan op voorhand worden uitgesloten. Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels.

5.4.4 **Conclusie**

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.5 **Archeologie**

5.5.1 **Algemeen**

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht

hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologiehogewachting (AWV1)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

In dit geval is middels een archeologisch onderzoek de archeologische situatie in plangebied in beeld gebracht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Conclusies onderzoek

- Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de flank van een stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug ligt. Gezien de ouderdom van de gestuwde afzettingen van deze stuwwal is theoretisch gezien bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum mogelijk geweest. Ook kan het, vanwege de hoge ligging een goede locatie zijn geweest voor het oprichten van grafmonumenten. Een voorbeeld hiervan (een grafheuvel) met bijbehorende sporen van een nederzetting bevindt zich circa 200m ten westen van het plangebied en is in zijn geheel aangeduid als een terrein van zeer hoge waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het is zodoende aannemelijk dat ook in het plangebied bewoning kan hebben plaatsgevonden, mede vanwege de vergelijkbare landschappelijke ligging. De archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen is daarom voor het plangebied hoog.
- Voor wat betreft resten uit de Nieuwe tijd is de verwachting laag. Op basis van cultuurhistorische gegevens en topografische kaarten ligt het plangebied net buiten de historische kern van Soest in een gebied van akkers. Er heeft op historische kaarten geen bebouwing bestaan in de eerste helft van de 20e eeuw, waarmee het de verwachting is dat het in de periode ervoor (tot 1500) waarschijnlijk ook niet het geval is geweest.
- Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek naar laag bij te stellen. In het plangebied hebben graafwerkzaamheden plaatsgevonden, die het archeologisch relevante niveau – de top van de gordeldekzandafzettingen – zodanig verstoord hebben, dat de kans op intacte archeologische resten in het plangebied uit de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen klein is.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om een drietal woningen te realiseren. Op basis van het archeologisch onderzoek is de verwachting op archeologische resten laag. De onderzoekspartij adviseert in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen en om dit terreindeel voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vonden te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Soest).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Soest) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Duurzaamheid

5.8.1 Energieneutrale nieuwbouw

Vanuit het Programma Energietransitie werkt de gemeente Soest aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Landelijk geldt dat sinds juli 2018 nieuw te bouwen woningen al geen gasaansluiting meer krijgen. En sinds 1 januari 2020 geldt het huidige bouwbesluit dat (voor nieuwbouw) minimaal BENG voorschrijft (Bijna Energie Neutraal gebouw). Gelet op de drie kernwaarden die gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van dit gebied willen wij de ambitie t.a.v. duurzame nieuwbouw hoger leggen dan het huidige bouwbesluit. De ambitie is om volledig energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Op gebouwniveau betekent dat de energie voor ruimteverwarming, warm tapwater, ventilatie en de gebruik gebonden elektriciteit 100% duurzaam wordt opgewekt.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit 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. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruim 8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In onderdeel D wordt de ontwikkeling wel genoemd: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 3 woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

De toelichting van dit wijzigingsplan maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maakt. Eén en ander is bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn als gevolg van de voorliggend project.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het plan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 De regels

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Tuin' (Artikel 3)

Het voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel als ook parkeervoorzieningen en perceelsontsluitingen.

'Verkeer' (Artikel 4)

De parkeervoorzieningen welke voor op openbaar terrein worden gerealiseerd, zijn conform de planologische bestemming van de Stationslaan, voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

'Wonen' (Artikel 5)

De gronden waar woningen mogen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden mogen in de toekomst worden bebouwd met woningen. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis en groen. Het een en ander met de daarbij behorende tuinen en erven, (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen.

Binnen deze bestemmingsregels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Dit zijn voorwaarden voor het bouwen van woningen in deze bestemming. De woonbestemming is overgenomen conform de wijzigingsbevoegdheid.

‘Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)’ (Artikel 6)

De gronden zijn, totdat het selectiebesluit is ontvangen, nog voorzien van de thans vigerende archeologische dubbelbestemming.

6.2.3 Algemene regels*Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

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

Algemene bouwregels (Artikel 8)

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regeling voor onderkeldering van gebouwen. Daarnaast is er een regel, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

In dit geval is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingszone – afwijkingsgebied’ voor het verplaatsen van de noordoostelijke houtwal in het plangebied onder de voorwaarde dat in het geval van het verplaatsen van de houtwal geen afbreuk mag worden gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden.

Overige regels (Artikel 12)

In dit artikel is de algemene parkeerregeling opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro.

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Grondexploitatie

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, de gemeente deze verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

In artikel 6.12, lid 1 Wro staat dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is of als de uitzonderingsregels van toepassing zijn.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase wijzigingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het (voor)ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties. Hieruit zijn, behoudens een reactie van de Veiligheidsregio, geen reacties op ontvangen.

De reactie van de Veiligheidsregio gaf aanleiding voor het tekstueel aanvullen van de paragraaf in hoofdstuk 5 die handelt over ‘externe veiligheid’. Inhoudelijk kan de Veiligheidsregio echter instemmen met de plannen.

8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Voorafgaand aan het wijzigingsplan is uitgebreid geparticipeerd. Daarom is er voor gekozen om geen voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen. In bijlage 7 bij deze toelichting is een overzicht van de consultatiemomenten opgenomen.

8.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende een periode van 6 weken, vrij gegeven door het college van B&W voor ter inzage legging. Tijdens deze periode van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ambitiedocument Bomenplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaai

Bijlage 4 Onderzoek milieuzonering

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek (bo en ivo)

Bijlage 7 Consultatiemomenten

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Stikstof-berekeningen



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl