

**Toelichting  
Vastgesteld bestemmingsplan  
Staringlaan  
NL.IMRO.0342.BPSOE0019-0301**

**02 juli 2015**



# INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING .....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging van het plangebied .....	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	7
1.4	Leeswijzer .....	8
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADERS .....	9
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Rijksbeleid .....	9
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	9
2.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	10
2.2.3	Verdrag van Malta .....	10
2.2.4	Nota Belvédère .....	10
2.2.5	Natuurbeschermingswet (1998) .....	11
2.2.6	Flora- en Faunawet .....	11
2.2.7	Ecologische Hoofdstructuur .....	11
2.2.8	Structuurschema Groene Ruimte.....	11
2.2.9	Bestuursakkoord Water.....	11
2.2.10	Nationaal Waterplan .....	12
2.2.11	Watertoets .....	12
2.2.12	Wet gemeentelijke watertaken .....	13
2.3	Provinciaal beleid.....	13
2.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie .....	13
2.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening .....	14
2.3.3	Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015 .....	16
2.3.4	Grondwaterplan 2008-2013.....	16
2.4	Regionaal beleid .....	16
2.4.1	Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015.....	16
2.4.2	Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug .....	17
2.5	Gemeentelijk beleid .....	17
2.5.1	Structuurvisie Soest .....	17
2.5.2	Gemeentelijke Nota Wonen .....	17
2.5.3	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.....	17
2.5.4	Groenstructuurplan .....	18
2.5.5	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan .....	18
2.5.6	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 .....	18
2.5.7	Gemeentelijk grondwaterplan 2011-2015.....	18
2.5.8	Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017 .....	18
2.5.9	Beschermd stads- en dorpsgezicht .....	19
2.5.10	Welstandsbeleid .....	19
2.5.11	Bescherming en kap van bomen.....	19
HOOFDSTUK 3	BESTAANDE SITUATIE .....	21
3.1	Inleiding .....	21
3.2	Ontstaansgeschiedenis .....	21

3.3 Ruimtelijke structuur.....	21
3.4 Bebouwingsstructuur.....	22
3.5 Functionele structuur .....	22
3.6 Verkeersstructuur .....	23
3.7 Groen.....	23
3.8 Water.....	24
3.9 Eigendomsverhoudingen.....	24
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING .....	25
4.1 Het bouwplan.....	25
4.2 Volkshuisvestelijke aspecten .....	25
4.3 Verkeer en Parkeren .....	26
4.4 Water.....	26
4.5 Algemene Plaatselijke Verordening (APV).....	26
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	27
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK .....	29
5.1 Inleiding.....	29
5.2 Milieuaspecten.....	29
5.2.1 Bodem.....	29
5.2.2 Milieuzonering .....	30
5.2.3 Geluidhinder.....	32
5.2.4 Geurhinder .....	35
5.2.5 Luchtkwaliteit .....	35
5.2.6 Externe veiligheid .....	35
5.3 Water.....	37
5.3.1 Watertoets .....	37
5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit .....	37
5.4 Natuurwaarden.....	38
5.4.1 Gebiedsbescherming .....	38
5.4.2 Soortenbescherming.....	38
5.5 Archeologie.....	39
5.6 Kabels en leidingen .....	41
5.7 Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	41
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET .....	43
6.1 Inleiding .....	43
6.2 Toelichting .....	43
6.3 De regels.....	43
6.4 De verbeelding .....	44
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
7.1 Algemeen .....	45
7.2 Beoordeling exploitatieplanplicht.....	45
7.3 Onderbouwing financiële uitvoerbaarheid.....	45
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan .....	47
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	47

8.2.1 Algemeen.....	47
8.2.2 Inspraak en vooroverleg .....	47
8.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro .....	47
8.2.4 Zienswijzen .....	47



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het terrein Staringlaan bestaat uit een parkeerterrein voor de naastgelegen gronden waarop voorheen een sportterrein gelegen was. De gronden van het voormalige sportterrein liggen thans braak.

O&B Vastgoed uit Soest en bouwbedrijf Heilijgers uit Amersfoort hebben het voornemen om een bouwplan te realiseren. Het bouwplan betreft de bouw van 23 grondgebonden starterswoningen, verdeeld over 3 blokken.

De gemeente Soest heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" niet geanticipeerd op de ontwikkeling van woningen op de betreffende locatie. De ontwikkeling van 23 grondgebonden starterswoningen op het perceel is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van voornoemd bouwplan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie die omsloten ligt tussen de woningen aan de Birkstraat, Bilderdijklaan, Aagje Deekenlaan en aan de Staringlaan.

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Soest in de woonwijk Soest Zuid die in de periode, vanaf circa 1920, is ontstaan.

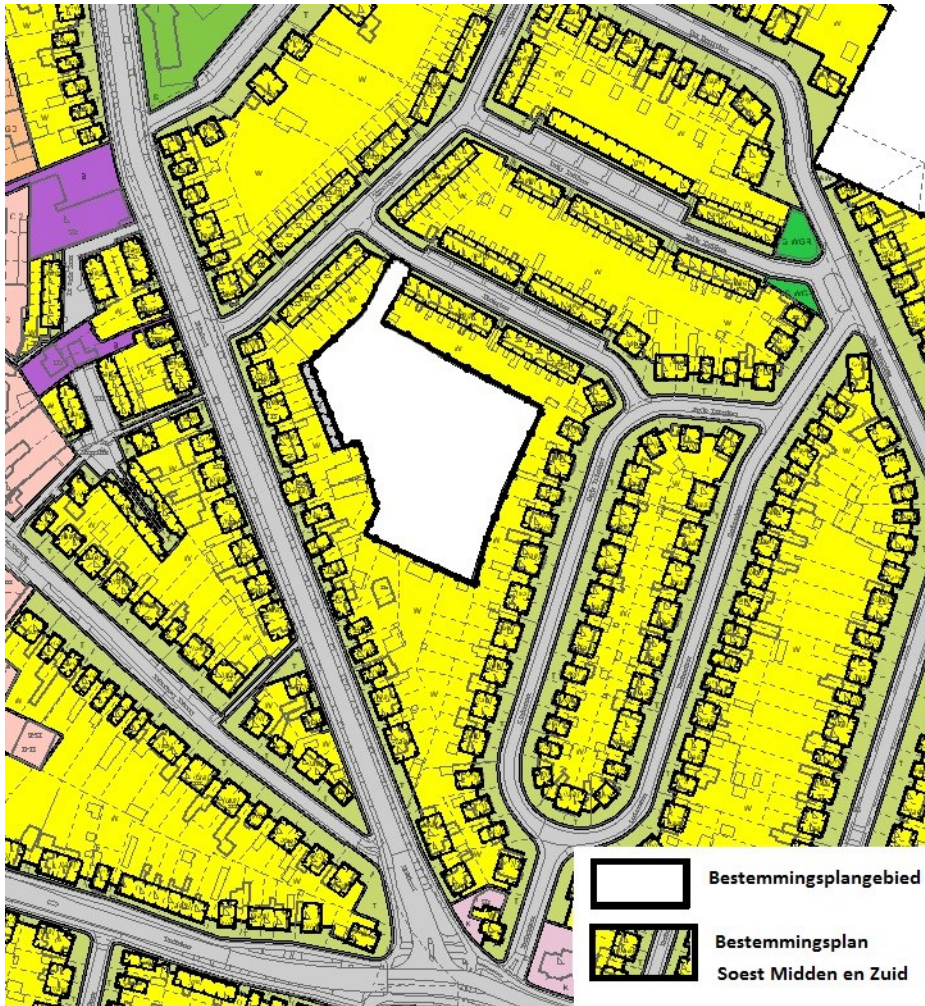


Afbeelding 1: Ligging plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. Het perceel heeft gedeeltelijk de bestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'Speelvoorziening' (artikel 17) en gedeeltelijk de bestemming 'Verkeer' (artikel 19). Op het perceel rust ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' (artikel 25). Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen.





Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'

#### 1.4 Leeswijzer

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

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



## HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het voorgaande vertaald in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bovendien kan de ladder als katalysator functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;

- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

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

### **2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

### **2.2.3 Verdrag van Malta**

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

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011. In paragraaf 5.5 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

### **2.2.4 Nota Belvédère**

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

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

### **2.2.5 Natuurbeschermingswet (1998)**

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd.

De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden.

Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

### **2.2.6 Flora- en Faunawet**

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

### **2.2.7 Ecologische Hoofdstructuur**

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

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

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in het streekplan van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

### **2.2.8 Structuurschema Groene Ruimte**

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

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

### **2.2.9 Bestuursakkoord Water**

Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Men gaat zich inzetten voor een veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij zij de expertise en deskundigheid met elkaar delen. Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord 2011-2015 tussen Rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevende kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken; taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd; per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp. Met dit akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de

grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

### **2.2.10 Nationaal Waterplan**

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

### **2.2.11 Watertoets**

#### *Algemeen*

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

#### *Digitale watertoets*

De Nederlandse waterschappen hebben alle relevante informatie gemakkelijk toegankelijk gemaakt met de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met behulp van een digitale watertoets op deze website is te bekijken welke waterschapbelangen er spelen binnen het plangebied. Ook genereert de digitale watertoets een waterparagraaf, die kan worden gebruikt bij het afwikkelen van de ruimtelijke procedure.

#### *Ruimte voor water*

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

#### *Geen toets achteraf*

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

#### *Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder*

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment; de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten,

waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

*Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid*

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

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

### **2.2.12 Wet gemeentelijke watertaken**

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelegeenaar zelf dit water niet kan verwerken. Alle voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwater-zorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie**

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

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

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd;
- in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd;
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit;
- als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel



mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

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

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

### 2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

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

#### Bodem en Water

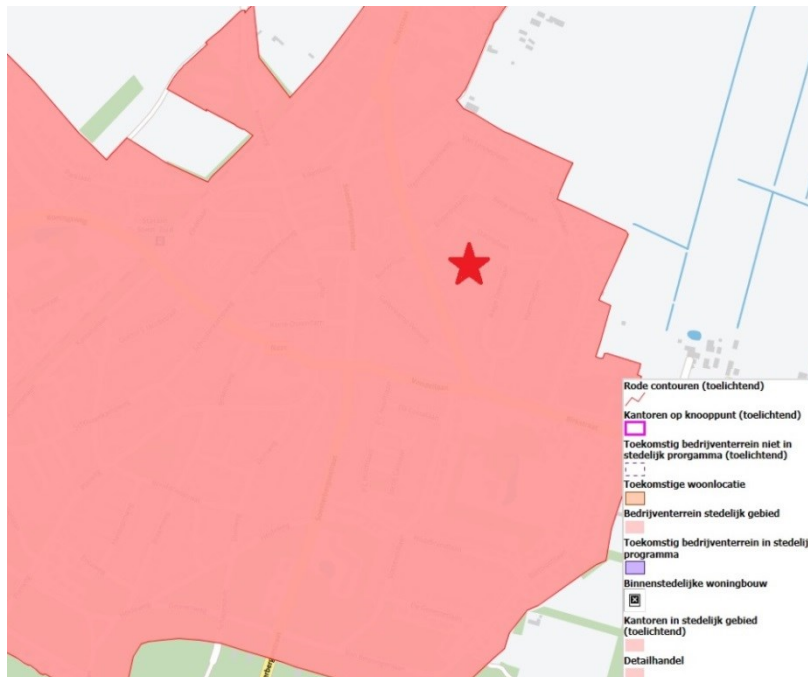
Op kaart 1 (Bodem en Water) staat het plangebied aangegeven binnen de zone Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Daarom geldt het afkoppelen van hemelwaterafvoer en infiltratie daarvan als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.



Afbeelding 3: Bodem en water

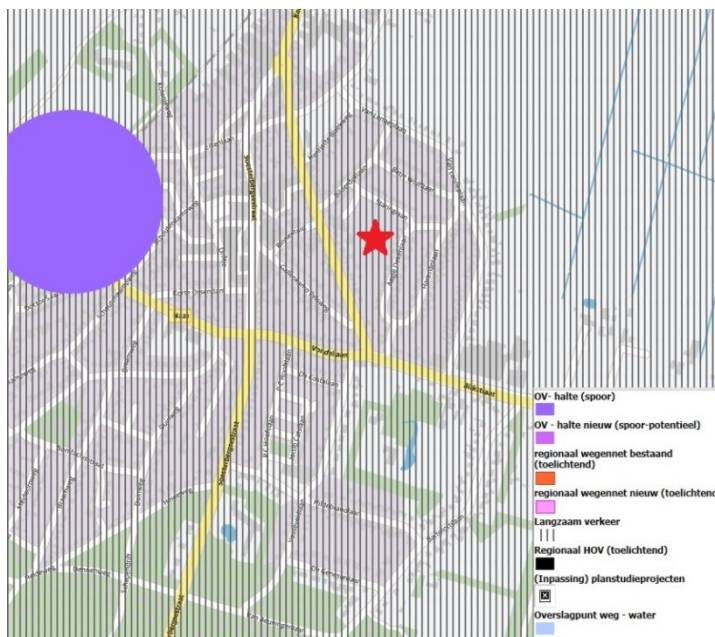
## Wonen en Werken

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



Afbeelding 4: Wonen en Werken

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



Afbeelding 5: Verkeer en Vervoer

### **2.3.3 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015**

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In haar beleid gaat zij uit van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie Utrecht zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

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 hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijk 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. 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.

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in de periode 2010-2015 wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied "Parels en Hoenders". Voor dit gebied ligt de nadruk op het vasthouden van het grond- en oppervlaktewater (niet afwentelen, verdroging en bodemdaling tegengaan) in combinatie met het gebruik van het water binnen het gebied.

### **2.3.4 Grondwaterplan 2008-2013**

Het plan, waarvan de looptijd is verlengd tot eind 2015, beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015**

Het waterbeheerplan van het Waterschap Vallei & Veluwe geeft het beleidskader voor het watersysteem in het stedelijk gebied. Het doel in dit gebied is het voorkomen van wateroverlast en watertekort en het behouden en versterken van de belevingswaarde, de recreatieve waarde en de ecologische waarde van het water. Daarnaast wordt het beleid gericht op het voorkomen van wateroverlast in omliggende gebieden en het verminderen van lozingen van verontreinigende stoffen. Doelen zijn het zo goed mogelijk vasthouden van water en het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties en het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit laatste bereiken we door het verminderen van (diffuse) lozingen en het verbeteren van het beheer.

#### **2.4.2 Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug**

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

### **2.5 Gemeentelijk beleid**

#### **2.5.1 Structuurvisie Soest**

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil.

Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

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

#### **2.5.2 Gemeentelijke Nota Wonen**

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

Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft.

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

#### **2.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan**

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld.

Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig.

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

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 Birkstraat is in het GVVP aangegeven als 'gebiedsontsluitingsweg' en maakt als zodanig onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Soest. De Staringlaan is aangegeven als erftoegangsweg type B.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. In zijn vergadering van 12 februari

2014 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'(2e herziening) vastgesteld. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat aan de parkeernormering wordt voldaan.

Nieuwbouw aan de Staringlaan voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

#### **2.5.4 Groenstructuurplan**

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

De bomenstructuur, ten zuidoosten van de planlocatie Staringlaan maakt onderdeel uit van de groenstructuur op dorpsniveau en maakt onderdeel uit van de bij de ontwikkeling van deze wijk behouden groenvoorziening. Dit soort oude bomen vormen volgens het plan fraaie elementen in de wijkgroenstructuur en dienen behouden te blijven.

#### **2.5.5 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan**

##### *Duurzaamheid*

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/ Cradle to cradle en Gezond & Veilig.

Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen.

Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10.

Doelstellingen met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2015 zijn:

Streven naar een GPR score van 8

Via de gemeente kan een architect, ontwikkelaar of bouwpartij toegang tot dit GPR softwarepakket verkrijgen.

#### **2.5.6 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015**

In het Waterplan Soest 2011-2015 staan uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfilteerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

#### **2.5.7 Gemeentelijk grondwaterplan 2011-2015**

De gemeente Soest heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Ook heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

#### **2.5.8 Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2012-2017**

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Het Rioleringsplan beschrijft hoe de



gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

### **2.5.9 Beschermd stads- en dorpsgezicht**

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

### **2.5.10 Welstandsbeleid**

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Klein Engendaal, waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het plan is op 15 november 2013 door de welstandscommissie, thans Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op hoofdlijnen akkoord bevonden.

### **2.5.11 Bescherming en kap van bomen**

In de nota 'bescherming en kap van bomen' (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest).

Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen  $\geq 175\text{m}^2$ ;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar gekeken moet worden naar alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mist geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

#### **Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen**

In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht. Op basis van deze inventarisatie beoordeeld de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld.

Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 meter uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 meter uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade / noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

## HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

### 3.3 Ruimtelijke structuur

#### *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 Middelwijkstraat 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.

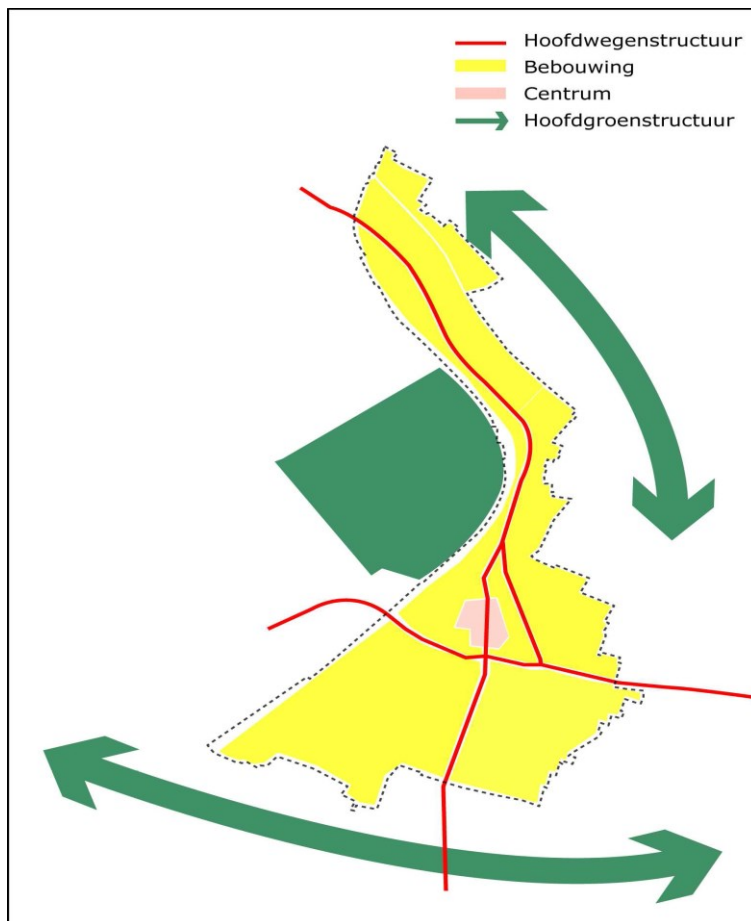
#### *Soest Zuid*

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.



Afbeelding 6 Ruimtelijke hoofdstructuur

### 3.4 Bebouwingsstructuur

Eind 2007 bestond de wijk Soest Zuid uit 2275 woningen. Het aandeel koopwoningen in deze wijk is hoog: 79% (1800 woningen). Dit aandeel is veel hoger dan het gemiddelde van de gemeente Soest, dat percentage ligt op 62%. Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog. Dit geldt ook voor het beperkte aandeel sociale woningbouw in de wijk. Alleen woningcorporatie Portaal Eemland heeft in de wijk ongeveer 164 zelfstandige huurwoningen. Deze woningen (uitsluitend eengezinswoningen) behoren, hoewel klein en soms verouderd, tot het meest populaire deel van de sociale huurwoningenmarkt in Soest. De wijk Soest Zuid heeft twee gezichten.

Allereerst heeft deze woonwijk ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan een duidelijk karakter verkregen door de laanstructuur en de eenduidigheid in bouwvormen en volumes. De bebouwing bestaat merendeel uit vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen uitgevoerd in twee lagen met een kap op relatief ruime kavels. De wijk heeft hierdoor een sterk voor Soest herkenbaar karakter verkregen met eenduidige beeldkwaliteit.

Ten tweede heeft het gebied ten oosten van de Birkstraat/Kerkstraat zich ontwikkeld tot een eenvoudiger woonbuurt. De woningen zijn kleiner van omvang. De omvang van de percelen is ook kleiner. Naast vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen staan hier ook aaneengebouwde woningen.

### 3.5 Functionele structuur

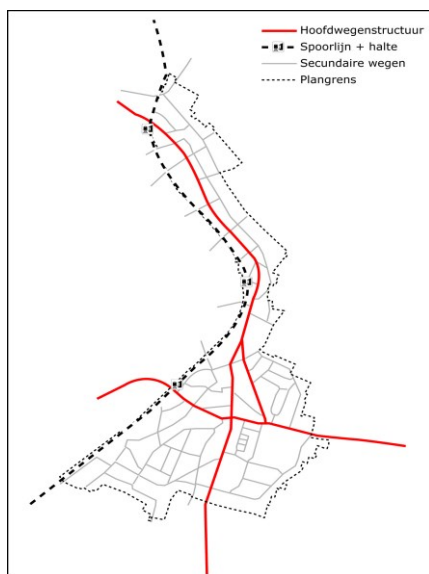
Het plangebied wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Staringlaan in het noorden, de achtertuinen van de woningen aan de Aagje Dekenlaan in het oosten, de achtertuinen van de woningen aan de Birkstraat in het zuidwesten en de achtertuinen van de woningen aan de Bilderdijklaan in het noordwesten.

Op het perceel Birkstraat 49 was een slagerij met winkelruimte gevestigd. Deze slagerij ligt ten zuidoosten van het plangebied. De bedrijfsruimte grenst direct aan het plangebied, waarbij de meest dichtbij geprojecteerde woningen op een afstand van circa 16 meter van de gevel van de bedrijfsruimte is gesitueerd.

### 3.6 Verkeersstructuur

De woonwijken Soest Midden en Soest Zuid worden doorsneden door de verkeersroute Steenhoffstraat-Middelwijkstraat-Torenstraat-Kerkstraat-Soesterbergsestraat. Evenals de route Birkstraat-Vondellaan-Ossendamweg en de Soesterbergsestraat vanaf het kruispunt met Vondellaan-Ossendamweg, maken deze routes deel uit van de hoofdwegenstructuur. Aansluitend aan de hoofdwegenstructuur bevindt zich een fijnmazig netwerk van secundaire wegen die het gebied ontsluit.

Zowel in de oude als in de nieuwe situatie wordt het plangebied ontsloten op de Staringlaan.



Afbeelding 7: Verkeerstructuur

### 3.7 Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied ([www.minInv.nl](http://www.minInv.nl)) en maakt evenmin deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

#### *Groenstructuur in de wijken*

De structuur van het oude lintdorp (Soest Midden) wordt gevormd door de Middelwijkstraat-Steenhoffstraat (hoofdgroenstructuur), het Kerkpad en de Lange Brinkweg, met allen een eigen karakter, en liggen op de overgang van de (open) Eng naar de Eemvallei. De bomenstructuur van de Middelwijkstraat-Steenhoffstraat en de Lange Brinkweg versterken deze lineaire structuur. Langs het Kerkpad bevinden zich karakteristieke meidoornhagen. De openheid van de Eemvallei en de Eng zijn langs het oude lint nog waarneembaar. Het gebied rond de Oude Kerk, met beschermd dorpsgezicht, geeft mede door het groen en de bomen een "brinkkarakter". De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar vee werd verzameld, om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. Door het toepassen van boomsoorten als rode beuk, haagbeuk, leilinden en de paardenkastanje wordt bijgedragen aan het markeren van deze historische plek in de ontstaansgeschiedenis van Soest.

Soest Zuid wordt gekenmerkt door een oorspronkelijk bosachtig karakter met bomen in lanen met grasbermen in het zuidelijk deel (ten zuiden van de Ossendamweg-Vondellaan). Het noordelijk deel heeft een meer open structuur, overgaand in het open landschap van de Eempolder. De Ossendamweg-Vondellaan, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat behoren tot de hoofdgroenstructuur. Zowel de Ossendamweg als de Vondellaan hebben momenteel geen aaneengesloten boombeplanting. De Birkstraat vormt de oostelijke entree van het dorp, waar het fraaie coulisselandschap nu abrupt eindigt door grootschalige bedrijvigheid. Een coulisselandschap



is een halfopen landschap dat door de beplanting en bebouwing het karakter heeft van een toneel met coulissen.

### **3.8 Water**

#### *Grondwater*

In de wijk Soest Zuid is het maaiveld van het plangebied hoog. Volgens de AHN2 ligt de gemiddelde hoogte van 4.8 m. (postcodegebied 3768XT, huisnummer 2-32).

De grondwaterstand is daarom relatief laag.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Afval- en hemelwater*

Het voormalig sportterrein is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard. De verharding is aangesloten op de (gemengde) riolering.

Bij nieuwbouw moet rekening worden gehouden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Hemelwater mag niet op het vuilwaterriool (gemengde bestaande rioolstelsel) worden aangesloten. Bij nieuwbouw mag hemelwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) niet aangesloten worden op de vuilwaterriolering. In dit geval is er geen oppervlaktewater aanwezig en wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Voor de te bouwen woningen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd.

### **3.9 Eigendomsverhoudingen**

De voor de ontwikkeling benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeente Soest. Het betreft de percelen die plaatselijk kadastraal bekend zijn onder Sectie C, perceel 9311. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bouwplan zal deze grond overgedragen worden aan ontwikkelaar.

## HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Het bouwplan

Door architectenbureau Eekel Architect & Bureau is een ontwerp gemaakt voor de 23 grondgebonden starterswoningen bestaande uit twee bouwlagen voorzien van een plat dak en een bouwhoogte van 6 meter. Deze woningen zijn circa 100 m<sup>2</sup> bvo met een gemiddelde kaveloppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup> met een vrij op naam prijs tot € 200.000,-. De starterswoningen worden in drie blokken gerealiseerd. Twee blokken komen aan de achterzijde van de woningen aan de Staringlaan te staan. Een blok van 8 woningen komt aan de zuidwestzijde van het plangebied te staan. Verder wordt op de gronden een groen/speelvoorziening aangelegd. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Staringlaan. Door de maatvoering van de gebouwen past het bouwplan goed in het kleinschalige karakter van dit deel van de wijk.



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

### 4.3 Verkeer en Parkeren

De ontsluiting van het plangebied op de Staringlaan wordt vormgegeven als een zijstraat. Daarmee geldt op dit nieuwe kruispunt het verkeersregime zoals in een 30km/h-zone.

De nieuwbouw van 23 woningen zorgt voor toename van de verkeersintensiteit op de Staringlaan en de directe omgeving. Met een verkeersgeneratie na 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal zorgen de 23 woningen voor een toename van 161 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een zeer beperkte toename voor de directe omgeving.

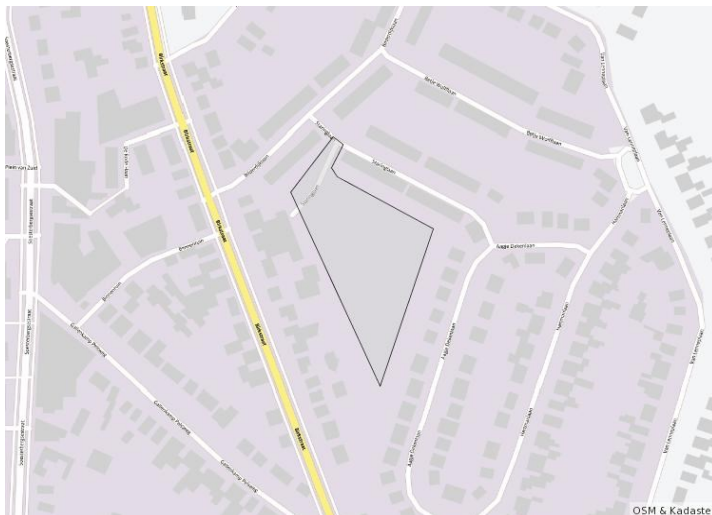
Voor de 23 woningen geldt volgens de Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'(2e herziening) een parkeereis van 42 parkeerplaatsen. In het plan zijn vervolgens 42 openbare parkeerplaatsen opgenomen, waarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

De maatvoering van de verkeerskundige elementen in het plangebied voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld in de Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'(2e herziening).

### 4.4 Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de ontwikkeling zal meer dan 1500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak worden toegevoegd, daarom is in het kader van het opgestelde bouwplan vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitlogen van stoffen naar het (grond)water volgens de leidraad zoals beschreven in § 2.5.9. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt. Hemelwater van daken en verharde terreingedeelten zal infiltreren in de bodem en wordt derhalve niet geloosd op het vuilwaterriool. In paragraaf 5.3.1 zal worden ingegaan op het overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe over de opzet van de planontwikkeling.



Afbeelding 9: Watertoets

In het plangebied wordt er meer dan 1500 m<sup>2</sup> toename van verhard oppervlak gerealiseerd en derhalve is het realiseren van een waterberging van belang.

### 4.5 Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het kappen van bomen en houtopstand is aan regels gebonden. Deze regelgeving is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin staat onder andere omschreven dat voor het kappen van bepaalde soorten bomen en/of bomen in bepaalde gebieden een vergunning nodig is. Een kapvergunning moet worden aangevraagd voor bomen met een stamdoorsnede van 25 cm of meer, gemeten op 1.30 m hoogte boven het maaiveld. Uitzonderingen op de gemeentelijke vergunningsplicht zijn niet geknotte populieren of wilgen langs landbouwgronden, bomen van

kwekerijen (plantgoed, kerstbomen, vruchtbomen), dunningen van bospercelen en bos buiten de bebouwde kom. Voor het kappen van deze bomen moet u een vergunning aanvragen bij het Ministerie van LNV.

Voor het realiseren van het bouwplan is van belang dat de beuken aan de achterzijde van de woningen aan de Aagje Dekenlaan gehandhaafd blijven, echter een deel van de overige aanwezige bomen midden in het plangebied is kappen noodzakelijk. Een deel van deze bomen voldoet aan het criterium voor een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Dat betekent dat, alvorens kan worden begonnen met het woon- en bouwrijpmaken van de locatie, een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen dient te zijn verleend door de gemeente Soest.

#### 4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

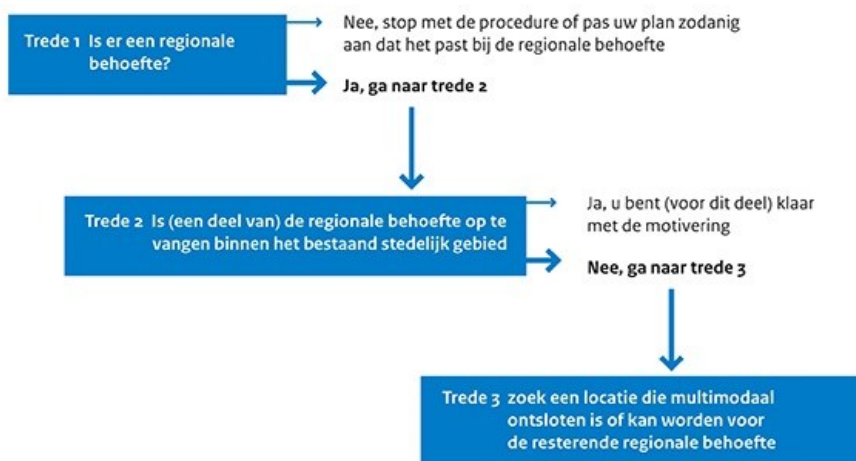
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het BeOlsuit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van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

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Schematisch kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

## De ladder



Afbeelding 10: De Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1:

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

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

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

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

Trede 2:

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

Trede 3:

Niet van toepassing.

## HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 richtinggevend<sup>1</sup>. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied van dit bestemmingsplan aanwezig zijn.

### 5.2 Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

Recentelijk zijn er echter wijzigingen aangebracht in de wet. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

#### 5.2.1 Bodem

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

In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is de volgende conclusie getrokken:

In het voorgaand bodemonderzoek zijn enkel lichte verhogingen in zowel de grond als het grondwater aangetoond.

Op basis daarvan was de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het destijds voorgenomen gebruik (lees: woningbouw).

Gelet op het feit dat het onderzoek uit 2007 niet meer actueel is in 2013 is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage I). De conclusie uit dit nieuwe onderzoek is, dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de locatie Staringlaan.

### 5.2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

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

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

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

#### *Rustige woonwijk*

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

#### *Gemengd gebied*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting.

Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.



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

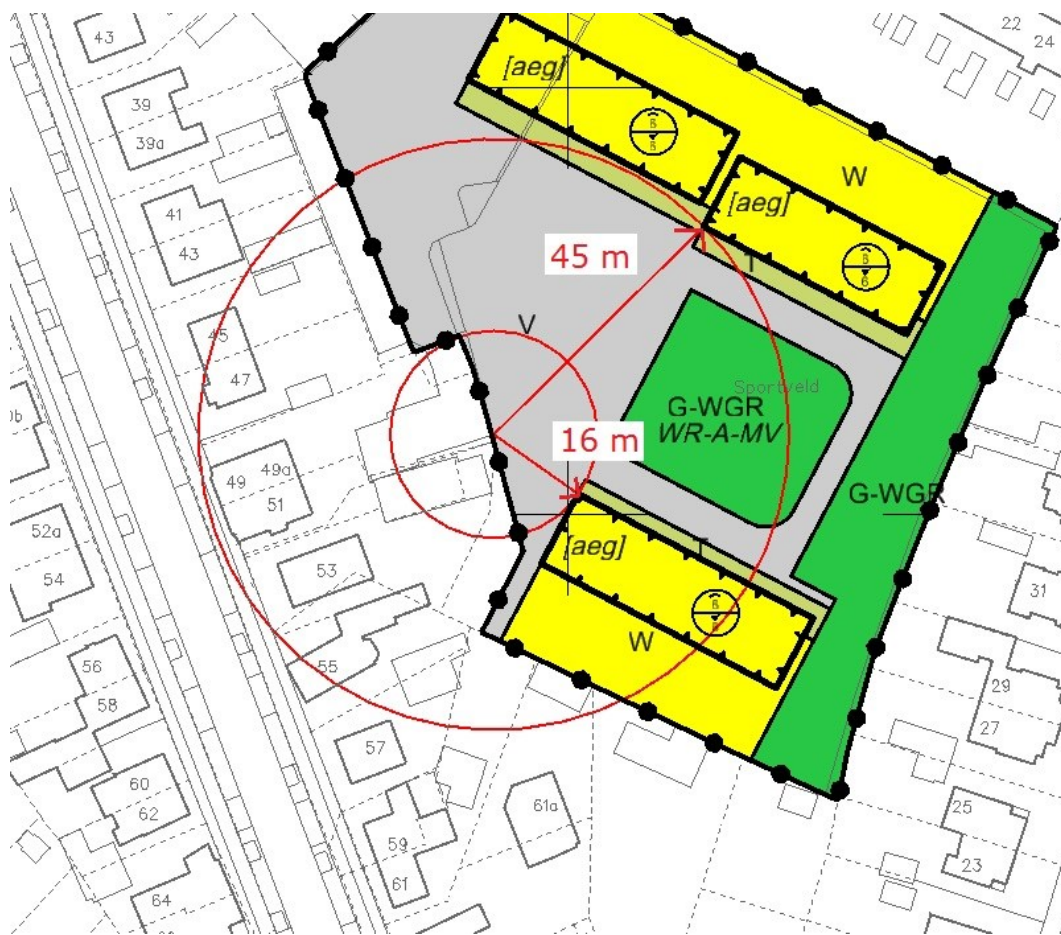
*Afbeelding 11: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.*

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

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

#### *Situatie in het plangebied*

In paragraaf 3.5 is aangegeven dat aan de Birkstraat 49 een slagerij met winkel was gevestigd. Deze slagerij met winkel is minstens een jaar niet meer in bedrijf. De eigenaar is momenteel in overleg met de gemeente inzake de herontwikkeling van het betreffende perceel. Nu dit bedrijf hier niet meer is gevestigd zou er volgens de bepalingen van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' een woning met de functieaanduiding 'detailhandel' kunnen worden gevestigd. De invloedscirkel van een dergelijke vestiging strekt zich niet uit tot het perceel waar het bouwplan gerealiseerd gaat worden. De woonbestemming met de functieaanduiding 'Detailhandel' verzet zich daarom niet tegen de ontwikkeling van het bouwplan.



Afbeelding 12: het vleescentrum Birkstraat 49

### 5.2.3 Geluidhinder

#### Algemeen

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

#### Wegverkeerslawaaï

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

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



Afbeelding 13: contouren wegverkeerslawaai

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

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

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

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

Afbeelding 14: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur

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

## SRMI in het RMG 2012

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

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

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in <b>Letm</b>	53.402
Berekende geluidniveau in <b>Lden</b>	52.825
Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b>	43.402

### Afbeelding 15: Uitkomst akoestische berekening

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

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

### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

### Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een spoorweg.

### Conclusie

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

#### **5.2.4 Geurhinder**

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

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

De locatie ligt niet binnen een stankcirkel van een bedrijf. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van geurhinder er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **5.2.5 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

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

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%- grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd. In dit geval neemt het aantal woningen met 23 toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **5.2.6 Externe veiligheid**

##### *Algemeen*

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

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico

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

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

#### *Bedrijvigheid*

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

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

#### *Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

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

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

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

- 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

#### *Beschrijving risicoanalyse*

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

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

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

## 5.3 Water

### 5.3.1 Watertoets

De watertoets is op 23 januari 2015 uitgevoerd (zie bijlage II). Door de ontwikkeling zal verhard oppervlak worden toegevoegd, daarom is in het kader van het opgestelde bouwplan overleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe.

#### *Aandachtspunten*

Naast de primaire waterbelangen, dient een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water in acht te worden genomen.

#### *Algemene aandachtspunten*

##### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet afgevoerd wordt naar de riolering. Hiermee wordt bereikt dat piekafvoeren op de vuilwaterriolering (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen, de rioolwaterzuiveringsinstallatie minder hemelwater ontvangt verdroging wordt tegen gegaan.

##### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd 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. Geadviseerd wordt dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

##### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw) materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op de website van het Waterschap.

### 5.3.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit

#### *Grondwater*

In 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage I). Hierin staat dat de grondwaterstand op 13-8-2013 in peilbuis 3 (noordelijk deel van het plangebied) 2,90 m.-mv was en peilbuis 17 (zuidelijk deel van het plangebied) 3,25 m.-mv.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

#### *Afval- en hemelwater*

Afvalwater moet worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Hemelwater mag niet worden aangesloten op het vuilwaterriool, maar moet worden geïnfiltreerd in de bodem naar het grondwater.

#### *Conclusie*

Verwacht wordt dat de grondwaterstand niet zal leiden tot grondwateroverlast en waarschijnlijk mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater.

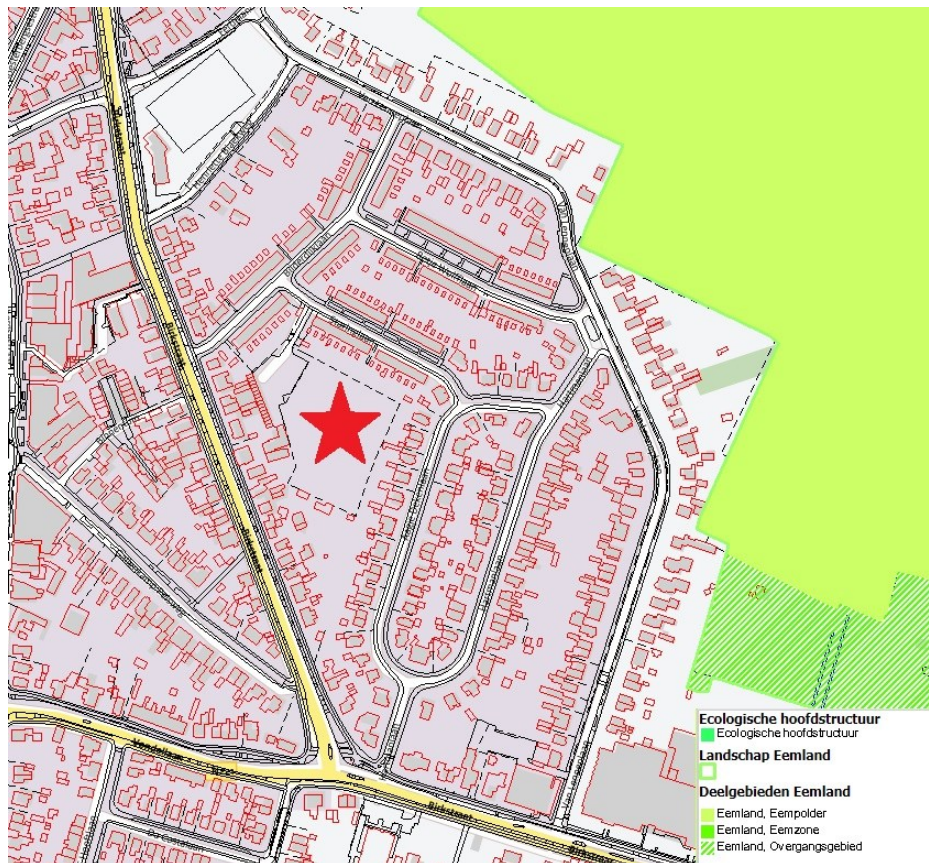
De infiltratiecapaciteit (k-waarde) van de bodem moet worden bepaald om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater in beeld te brengen. Een voorziening voor de berging, opslag en infiltratie van hemelwater wat valt op verhard oppervlak moet worden opgenomen in het ontwerp.



## 5.4 Natuurwaarden

### 5.4.1 Gebiedsbescherming

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



Afbeelding 16: Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland (oranje) en de EHS (groen).

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

### 5.4.2 Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. De huidige locatie bestaat uit een parkeerterrein voor de naastgelegen gronden waarop voorheen een sportterrein gelegen was. De gronden van het voormalige sportterrein liggen thans braak. Op de gronden rust de bestemming 'Sport' met de functiaanduiding 'Speelvoorziening'. Deze situatie wijzigt door het bouwplan, omdat er woningen mogen worden gerealiseerd. Om een inschatting te maken van de natuurwaarden ter plaatse is door bureau Natuurbalans-Limes Divergens een quick scan uitgevoerd (zie bijlage III).

De conclusies uit de quick scan luiden als volgt:

#### a. consequenties Flora- en faunawet

Op de planlocatie zijn geen streng beschermde plan- of diersoorten aangetroffen en deze worden hier op basis van het ontbreken van vereiste biotopen op de locatie van het projectgebied ook niet verwacht. De voorgenomen ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten ten aanzien van wettelijk streng beschermde soorten, zoals bedoeld in de Flora- en faunawet. Een ontheffing op de

Ffw voor realisatie van de voorgenomen ingreep is daardoor niet nodig. Wel dient er gewerkt te worden volgens het protocol broedvogels, aangezien alle vogels beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

*b. Mitigerende maatregelen*

Broedvogels

- Om negatieve effecten ten aanzien van broedvogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van aanwezige broedvogels.
- als alternatief kan de ingreeplocatie voorafgaand aan het broedseizoen (voor maart) onaantrekkelijk gemaakt worden als broedlocatie, waarmee voorkomen wordt dat vogels er gaan nestelen.

*c. vervolgonderzoek*

Uit de quick scan is gebleken dat het verspreidingsbeeld van streng beschermde soorten op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep actueel en volledig is. Vervolgonderzoek is niet nodig.

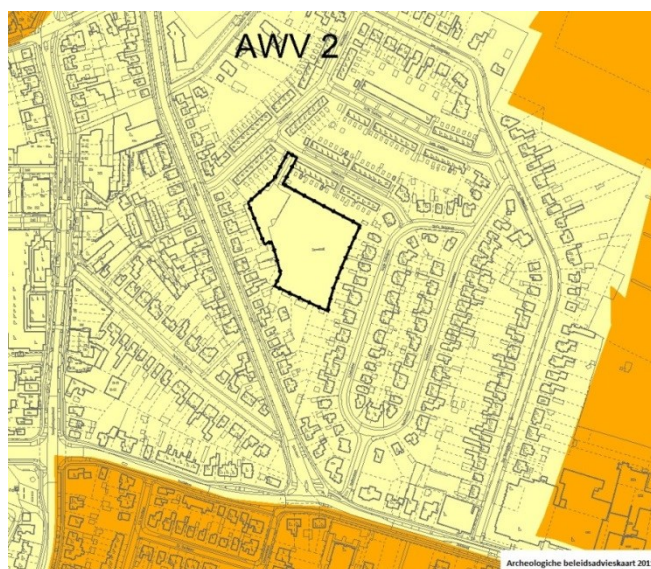
## 5.5 Archeologie

### *Archeologie algemeen: wetgevend kader*

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Beleidsadvieskaart (mei 2011), die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

### *Archeologie in het plangebied: verwachting en vigerend beleid*

Het plangebied Staringlaan ligt op de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart in een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV2 zone). Dit betekent dat er in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor het voorkomen van archeologische resten. Als beleidsregel bij deze verwachtingszone geldt dat er een archeologische onderzoek plicht is bij bodem verstorende werkzaamheden groter dan 500m<sup>2</sup> én dieper dan 30cm onder maaiveld. Het plangebied heeft daarmee een dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen op de verbeelding van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (2011).



Afbeelding 17: Archeologische Beleidsadvieskaart.

In het kader van een bestemmingsplanwijziging van het plangebied Staringlaan, heeft de Gemeente Soest besloten het plangebied archeologisch te laten onderzoeken, alvorens het terrein te verkopen ten behoeve van woningbouw.

#### *Archeologisch vooronderzoek*

In oktober 2013 heeft de Gemeente Soest een inventariserend archeologisch veldonderzoek middels proefsleuven laten uitvoeren in het plangebied (Stolk 2013) (zie bijlage IV). Dit vooronderzoek wees uit dat ter hoogte van het plangebied (sportveld) diverse vindplaatsen uit de Midden Steentijd (Mesolithicum, 8800-4900 voor Chr.) aanwezig zijn. Deze vindplaatsen bestaan uit concentraties van archeologische sporen (haardkuilen e.d.) en artefacten (vuurstenen werktuigen). Deze archeologische resten worden op fysieke en inhoudelijke kwaliteit hoog gewaardeerd en worden derhalve als behoudenswaardig beschouwd.

#### *Raadsbesluit*

Naar aanleiding van het inventariserend veldonderzoek heeft de gemeenteraad op 13 februari 2014 besloten om het plangebied Staringlaan te laten onderzoeken middels een definitief archeologisch onderzoek (opgraving) (zie bijlage V).

#### *Opgraving*

De Gemeente Soest heeft een Programma van Eisen voor een Definitief Archeologisch Onderzoek (Verhamme 2014) opgesteld (zie bijlage VI).

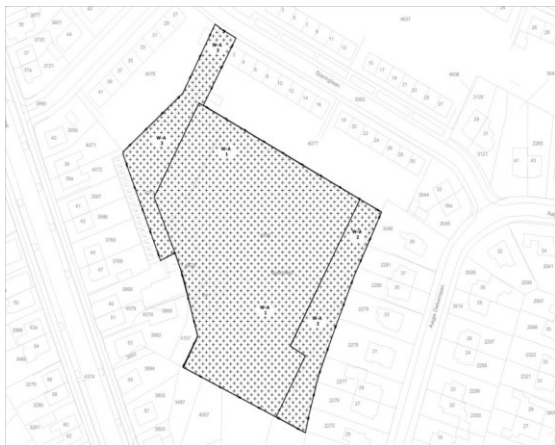
In dit Programma van Eisen is het wetenschappelijk kader geschetst waar de opgraving aan dient te voldoen. Op 17 december 2014 is het aanbestedingstraject van start gegaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen.

#### *Vrijgave onderzoeksgebied en handhaven dubbelbestemmingen*

Na afronding van het archeologisch onderzoek (opgraving) wordt het onderzoeksgebied (zie afbeelding 14: ca. 6440 m<sup>2</sup>) vrijgegeven voor de bouw van de beoogde 23 starterswoningen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie voor deze zone komt na de opgraving te vervallen.

De groenstrook aan de oostzijde van het plangebied (ca. 1160 m<sup>2</sup>) is meegenomen in het archeologisch vooronderzoek. Er is vastgesteld dat in deze zone archeologische waarden aanwezig zijn. Aangezien ten behoeve van de bouw van de beoogde 23 starterswoningen in deze zone geen bodemingrepen plaatsvinden, valt deze zone buiten het op te graven gebied. Deze zone behoudt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Gelet op de aanwezige archeologische resten in de bodem wordt de zone opgehoogd naar Archeologisch Waardevol Gebied 1 (AWG 1). Hiervoor geldt dat toekomstige bodemingrepen voorafgegaan dienen te worden door archeologisch onderzoek.

De zone met inrit en enkele parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied (ca. 1140 m<sup>2</sup>) is niet meegenomen in het archeologisch vooronderzoek. Gelet op de mogelijk ook in dit deel van het plangebied aanwezige archeologische resten wordt het regime voor deze zone opgehoogd naar Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 (AWV 1) en behoudt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Hiervoor geldt dat toekomstige bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> én dieper dan 30cm onder maaiveld voorafgegaan dienen te worden door archeologisch onderzoek.



*Afbeelding 18: Kadastrale kaart met het bestemmingsplangebied en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie (W-A). In het midden het onderzoeksgebied voor het definitief archeologisch onderzoek (W-A 1). Aan de oostzijde de groenstrook (W-A 2) en aan de westzijde de inrit en parkeerplaatsen (W-A 3).*

### **5.6 Kabels en leidingen**

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

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

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



## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

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

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

### 6.2 Toelichting

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

### 6.3 De regels

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

#### *Artikel 3 - Groen - Wijkgroen*

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

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

#### *Artikel 4 - Tuin*

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

#### *Artikel 5 - Verkeer*

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

#### *Artikel 18 - Wonen*

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

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

#### *Bijbehorende bouwwerken:*

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

#### *Beroep aan huis:*

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

#### *Bedrijf aan huis:*

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

#### *Artikel 22 - Waarde - archeologie 1, 2 en 3*

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

Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van planregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid.

#### **6.4 De verbeelding**

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



## **HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om kosten die de gemeente in het kader van een ontwikkeling redelijkerwijs moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, moet verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

### **7.2 Beoordeling exploitatieplanplicht**

De Ontwikkeling van de Staringlaan is gebaseerd op een raadsinitiatief met een burgerinitiatief. Daaruit zijn concrete plannen voor 23 starterswoningen ontworpen.

De gemeente Soest is eigenaar van de gronden binnen het plangebied

De financiële uitvoerbaarheid en realisatie van de bestemmingswijzigingen in dit gebied geschiedt dat de gemeente Soest actief deze grond zal ontwikkelen voor eigen rekening en risico. De grond zal bouwrijp worden verkocht aan de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd. Beoordeeld in relatie tot artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In 2013 is een globaal inrichtingsschets van het plangebied gemaakt in samenwerking met het burgerinitiatief. Daarbij is een sluitende grondexploitatie opgesteld. Het bestemmingsplan komt inhoudelijk overeen met de inrichtingsschets, zodat de financiële raming ook voor het bestemmingsplan toegepast kan worden.

De conclusie luidt dat, gegeven de gestelde uitgangspunten van de inrichtingsschets en de sluitende raming de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aantoot.

### **7.3 Onderbouwing financiële uitvoerbaarheid**

#### *Programma*

Het plan Staringlaan heeft een woningbouwprogramma van 23 starterswoningen met een passende vrij op naam prijs tot € 200.000,-. De woningen zijn circa 100m<sup>2</sup> bvo met een gemiddelde kaveloppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup>.

#### *Kosten en opbrengsten*

De kosten zijn realistisch geraamd op basis van de globale inrichtingsschets van het plangebied. Daarin zijn begrepen de kosten van tijdelijk beheer, (her)inrichting van groen en verharding, bouwrijp en woonrijp maken van de woongebieden, planvorming en de rentelasten. De omvang en samenstelling van het bouwprogramma is afgestemd op een kostenneutrale ontwikkeling van het plan.

#### *Fasering*

De bouw van de woningen is gepland in de periode 2016 tot 2018. De fasering van het bouwrijp en woonrijp maken is hieraan gerelateerd. De financiële effecten van de fasering als gevolg van rentekosten en loon- en prijsstijgingen zijn in de kostenramingen verdisconteerd.

#### *Saldo*

De grondexploitatie is sluitend, hetgeen betekent dat het plan kostenneutraal uitgevoerd kan worden.



## **HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Procedure en fase bestemmingsplan**

In deze paragraaf wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Het betreft een ontwerp-bestemmingsplan, dat in het eerste kwartaal van 2015 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en een besluit nemen over het bestemmingsplan.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **8.2.1 Algemeen**

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

#### **8.2.2 Inspraak en vooroverleg**

Gelet op de eerdere informatievoorziening en de kleinschaligheid van het project zal geen aparte inspraakprocedure worden gevolgd.

#### **8.2.3 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro**

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

1. Provincie Utrecht
2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
3. Waterschap Vallei en Veluwe
4. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

#### **8.2.4 Zienswijzen**

Van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zal ter zijner tijd in deze paragraaf een samenvatting worden opgenomen, evenals een gemeentelijke reactie op de zienswijzen.



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

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

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