

Toelichting

**Bestemmingsplan:
'Kamerlingh Onneslaan'**

**NL.IMRO.0342.BPSTB0025-0301
9 februari 2021**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan vormt een particulier initiatief op het perceel Kampweg 56 en 58 in Soesterberg. Het perceel zal door deze ontwikkeling gesplitst worden in Kampweg 56, Kampweg 58 en Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van twee twee-aaneengesloten woningen aan de Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg. De bestaande woningen aan Kampweg 56 en Kampweg 58 blijven met een kleinere tuin bestaan. De woningen aan Kampweg 56 en Kampweg 58 vormen geen onderdeel van dit bestemmingsplan, dat slechts over de nieuwe ontwikkeling gaat.

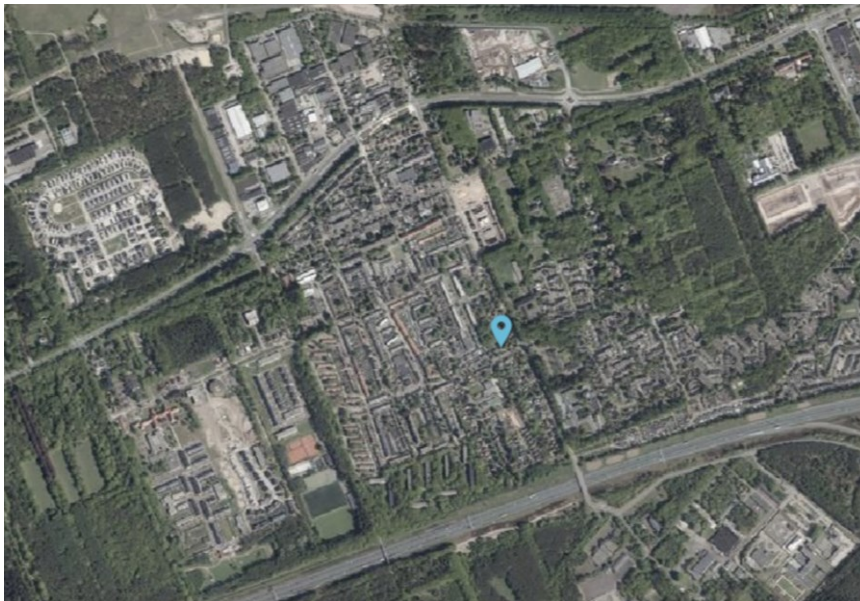
Om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, moet ze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de Kamerling Onneslaan 7B en 7C, aan de zuidzijde van Soesterberg. Het plangebied is ongeveer 448 vierkante meter groot en bevat twee woningen.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de tuin van de woning aan Kampweg 56, die ietwat kleiner wordt, omdat een deel van de tuin betrokken wordt bij de nieuwe woningen. De oostelijke grens wordt gevormd door de woning en tuin van Kampweg 58 en zuidelijke grens wordt gevormd door de Kamerlingh Onneslaan. Ten westen wordt de grens gevormd door Kamerlingh Onneslaan 7A een twee-aaneengesloten woning met tuin waarvan de oprit aan de kant van het plangebied is gelegen.

In de bijgaande figuren is de ligging van het plangebied in beeld gebracht. Het globale plangebied is met een blauw pijltje aangegeven en met een groene arcering aangeduid op de luchtfoto met kadastrale ondergrond.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Soest



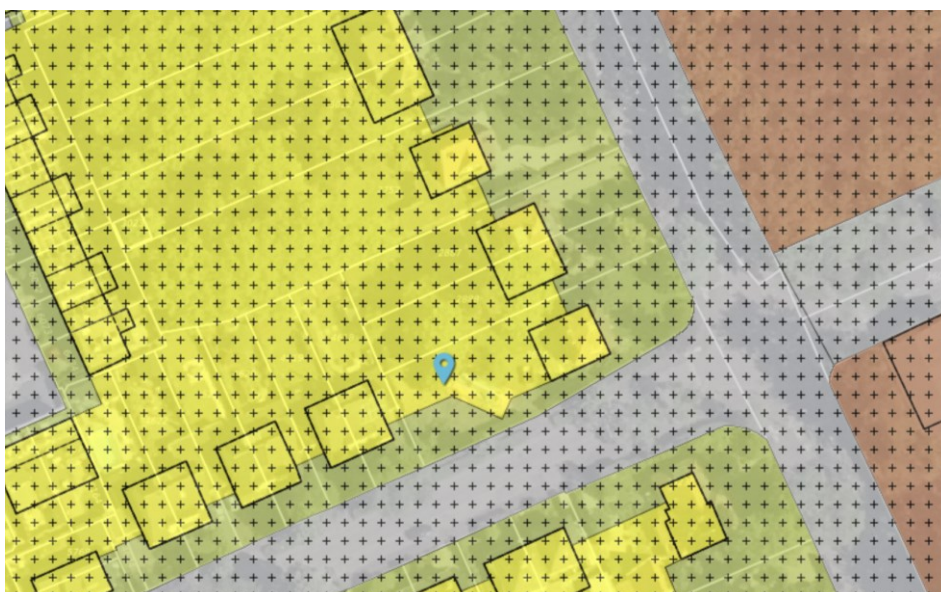
Figuur 1.2: Ligging plangebied aan Kamerlingh Onneslaan en Kampweg

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplangebied Soesterberg, hierna wel moederplan genoemd. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld.

In het bestemmingsplan Soesterberg heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie lage verwachting'. Er is geen sprake van een bouwvlak. Daarnaast is nog sprake van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – snelweg'. Deze bestemmingen maken het mogelijk dat momenteel binnen het plangebied bijgebouwen opgericht kunnen worden en het plangebied als tuin bij Kampweg 56 en Kampweg 58 gebruikt kan worden.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan. Het blauwe pijltje geeft de locatie van het plangebied aan.



Figuur 1.3: ligging geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt, in **hoofdstuk 2**, ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Als er sprake is van nieuwbouwplannen, gaat dit hoofdstuk ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plangebied getoetst aan bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk. Daarnaast wordt een toelichting gegeven over de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 6** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 7** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt opgesplitst in de deelstructuren, waaronder de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groenstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In vroegere tijden was er slechts heide. Hier komt de naam Soesterberg ook vandaan. De naam Soesterberg komt namelijk van de berg op de heide (Heiberg) in de gemeente Soest. In de 17e eeuw verlieten vele Soesters Soest, trokken over den Berg en vestigden zich op de heide. De reden van hun vertrek was armoe en zucht naar zelfstandigheid. Het waren voornamelijk kleine boeren, heiboeren in die tijd genoemd. Hun plaggenhutten stonden in de hei verscholen, ver van de weg. Dit omdat ze bang waren voor de struikrovers die in die tijd veelvuldig "optraden". Op de heide trof men een rijke wildstand aan. Dat betekende dat onder de nieuwe bewoners veel stropers zaten. Vele boeren gingen de bijenteelt beoefenen, terwijl als huisnijverheid veel aan bezembinderij werd gedaan, per slot van rekening was de hei als materiaal dichtbij.

Het dorp ontstond waarschijnlijk rond het kruispunt van de Amersfoortseweg (nu N237) en de oude Postweg van Amsterdam naar Arnhem. Vanouds werd de herberg op dat kruispunt, het 'Huis ten Halve' (halverwege tussen Amsterdam en Arnhem), bevoorraad vanuit Soest. Het dorp kwam bekend te staan als 'Den Bergh'. In 1837 veranderde dat, toen bij Koninklijk Besluit het de naam 'Soesterberg' kreeg. In datzelfde jaar kreeg het dorp zijn eerste geestelijke, pastoor Rademaker. Hij presteerde het om, zonder geld, binnen enkele jaren een kerk te bouwen. Ook deed hij veel voor de naamsbekendheid van Soesterberg.

In 1910 vroegen enkele ondernemers, Lugard en Verwey, toestemming om een deel van de heide aan de noordkant van Soesterberg te mogen gebruiken als start- en landingsplaats voor hun bedrijf voor vliegtuigen. Na bijna twee jaar werd het faillissement aangevraagd voor hun onderneming. Ondertussen werd er wel doorgevoerd, en wel door enkele officieren van de Landmacht die door Lugard en Verwey waren opgeleid als vliegenier. In 1913 werd de Luchtvaartafdeling van de Koninklijke Landmacht opgericht. De vliegheide werd vliegbasis Soesterberg. De basis trok veel toerisme, en het dorp groeide dan ook snel. Telde het dorp in 1900 nog slechts 300 inwoners, na de komst van de eerste vliegtuigen zoals de Aviatik in 1913 werden het er 600. Ook in de jaren erna ontwikkelden de middenstand en de industrie zich. In 1940 telde Soesterberg 2.300 inwoners, in 1965 6.100. In 1973 werd de provinciale weg Amersfoort-Utrecht om de dorpskern heen geleid. Het oudste stukje Soesterberg verdween toen in 1980 het, inmiddels intens verbouwde, Huis ten Halve afbrandde. In het begin van de jaren tachtig van de 20e eeuw werd de autosnelweg A28 geopend, langs de zuidkant van Soesterberg. Tegenwoordig telt Soesterberg 7000 inwoners.

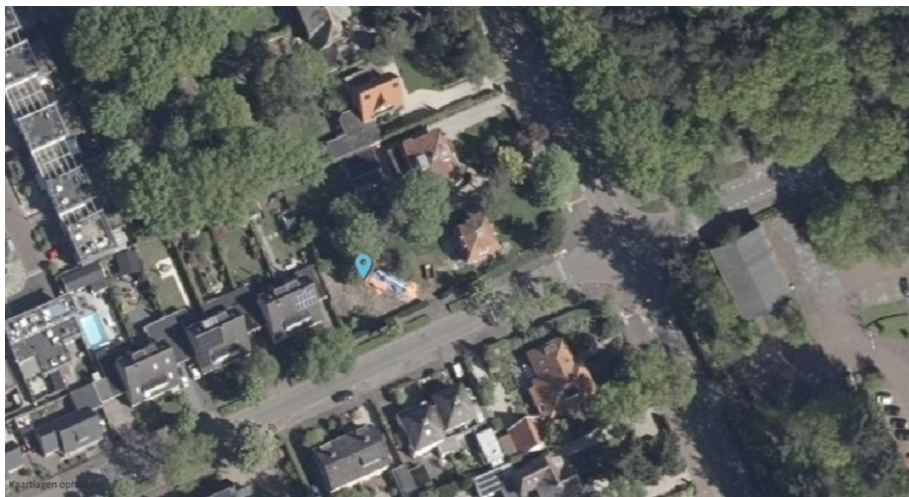
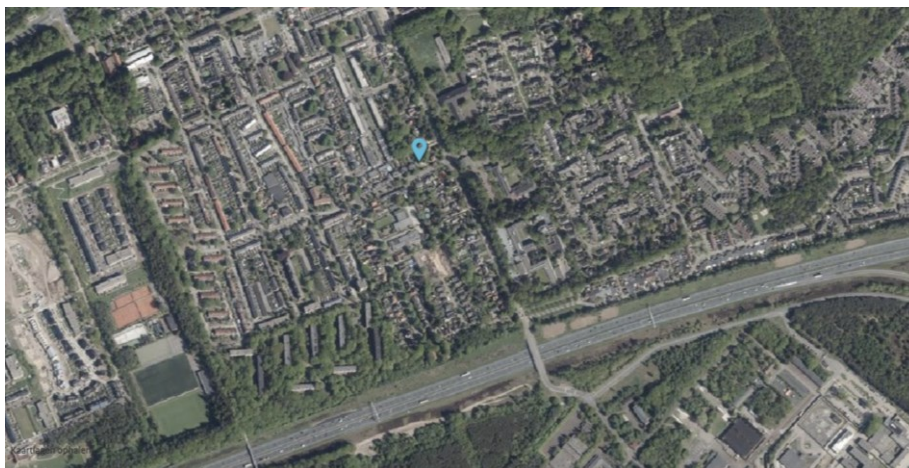


Figuur 2.1: Historische kaarten Soesterberg en omgeving uit 1767, 1850 – 1864 en 1962

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg. De Kamerlingh Onneslaan doorsnijdt de Kampweg die ten oosten van het plangebied is gelegen en wordt gekenmerkt door haar ruime groene opzet met vrijstaande en twee-aaneengesloten woningen. Het bebouwingslint aan de Kampweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen, vormgeving / architectuur en kleurgebruik. Alle voorgevels zijn op de Kampweg gericht. De villa op het perceel Kampweg 58 vormt een uitzondering daarop en heeft de voordeur aan de Kamerlingh Onnesstraat gesitueerd. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in het gebied waarin het plangebied is gelegen zijn de Kampweg en de snelweg A28.

De luchtfoto's en straatbeelden in onderstaande afbeeldingen geven een goed beeld van de huidige situatie. Het blauwe pijltje geeft de locatie van het plangebied aan.





Figuur 2.2: Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur en -typologieën

De bebouwing in en rondom het plangebied bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen in de typen vrijstaand, vrijstaand geschakeld en twee-aaneengesloten. De woningen hebben allemaal een redelijk grote tuin en oprit. Het merendeel is uitgevoerd in één of twee lagen met een kap. Gestapelde en aaneengebouwde woningen komen in en rondom het plangebied niet voor.

2.3.2 Functionele structuur

functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie 'wonen'. Tevens komen in de omgeving een tweetal maatschappelijke functies (basisschool 'De Postiljoen' en Centrum voor Mens en Luchtvaart) en een kantoorfunctie (onderzoeksbureau TNO; Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek) voor. Ten noorden van deze basisschool is een gereformeerde kerk aanwezig.

2.3.3 Verkeersstructuur

De Kampweg loopt in noord-zuid richting haaks op de A28. Hier geldt een 50 km-regiem. De kampweg wordt doorsneden door de Kamerlingh Onneslaan, die een 30 km-uur regiem kent. Op beide wegen is het ook mogelijk te fietsen. Op de Kamerling Onneslaan delen fietsers het wegdek met gemotoriseerd verkeer. Op de Kampweg is met markering een fietslaan aangebracht. Het plangebied wordt ontsloten aan de Kamerlingh Onnestraat. Waar het mogelijk is om langs te parkeren in de openbare ruimte of op de oprit bij woningen. Voor wat betreft openbaar vervoer: in de nabijheid van het plangebied is ten noordwesten aan de Kampweg een bushalte aanwezig.

2.3.5 Natuur- en groenstructuur

Ecologische hoofdstructuur

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

Groenstructuur in het plangebied

Het plangebied betreft een voormalige achtertuin. In het plangebied zijn vier bomen aanwezig. Het gaat om een grove den, een Noorse esdoorn en om twee Californische cypressen.

Beschermwaardige bomen

Volledigheidshalve worden hier op basis van de bomeninventarisatie (Bomen Effect Analyse 5 bomen Kampweg 58 in Soesterberg, Treevision, bijlage 1 bij deze toelichting) de waardevolle/behoudenswaardige bomen in dit plangebied opgesomd: één Grove den (boom 2) en één Noorse esdoorn (boom 3). De Noorse esdoorn valt buiten het bouwvlak.

2.3.6 Waterstructuur

Grondwater

De variaties in de aanleghoogte verschillen enorm. Tussen de laagst gelegen rand van de wijk en de hoogst gelegen rand van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 13.00 m. Tussen de laaggelegen rand van de wijk en het hooggelegen midden van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 9.00 m. Hierdoor zijn de verschillen in de grondwaterstand binnen de wijk groot. De hooggelegen gebieden hebben relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen gebieden hebben relatief een hoge grondwaterstand. Op een aantal plaatsen in de hooggelegen gebieden van de wijk is door particulieren putten geslagen om grondwater op te pompen ten behoeve van de beregening van hun tuinen. Het plangebied is gelegen in een hooggelegen gebied, de grondwaterstand is laag.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en hemelwater

De Kamerlingh Onneslaan is voorzien van een gemeentelijk rioolstelsel voor afvalwater. Het huidige waterbeleid is om het hemelwater niet te mengen met afvalwater en niet via het riool af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Bij nieuwe ontwikkelingen is er daarom bergingscapaciteit voor hemelwater nodig, waarbij hemelwater zoveel mogelijk wordt verwerkt daar waar het valt, indien mogelijk binnen het eigen perceel. In gebieden met een lage grondwaterstand en een doorlaatbare bodem kan hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Dit is het geval in het plangebied.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de belangrijkste reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan het juridisch-planologisch regelen van een ontwikkeling, nl. de realisatie van twee twee-aaneengesloten woningen in het plangebied. De bestemmingen uit de hiervoor geldende bestemmingsregelingen zijn zoveel mogelijk overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur, zoals beschreven in paragraaf 2.3, zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat het plan naadloos aansluiting vindt bij het bestaande karakter, waarin de nu aanwezige functies hun plaats behouden.

Voor het plangebied en haar omgeving betekent dit onder meer het volgende:

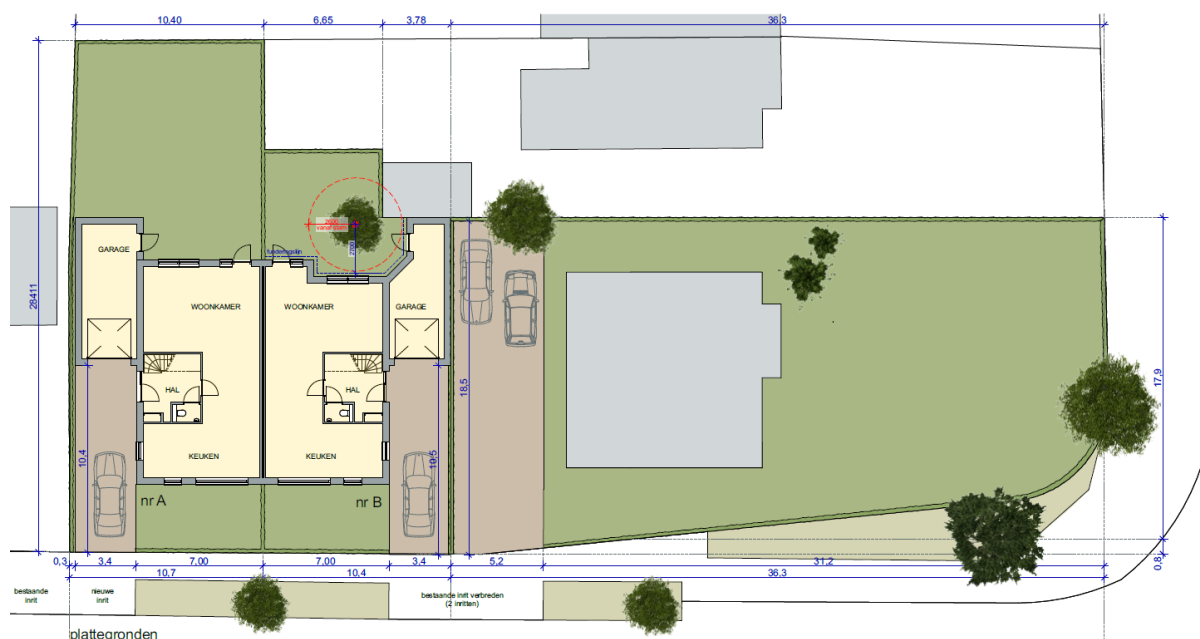
- Behoud van de bestaande verkeers-, groen en waterstructuur;
- Behoud van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken;
- Behoud van functionele structuur;

3.3 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit een afsplitsing van het voormalige perceel behorend bij de woning Kampweg 56 en 58 in Soesterberg en is zo afgesplitst zodat bij Kampweg 56 nog een ruime tuin aanwezig blijft en bij Kampweg 58 nog een brede oprit voor het parkeren van twee auto's naast elkaar kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de realisatie van twee twee-aaneengesloten woningen. Qua functie en type passend in de karakteristiek van het gebied waarin het is gelegen. Het gaat om één hoofdgebouw van één laag met kap, waarin twee wooneenheden zijn vormgegeven. Bij iedere woning is een garage en oprit voor twee auto's achter elkaar bedacht.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de opzet van het plan.



Figuur 3.1: Opzet plangebied i.r.t. voormalig totaalperceel en nieuwe oprit voor nr. 58.

3.3.1 Stedenbouw

Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn in de huidige stedenbouwkundige karakteristiek. In het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan staan diverse kleinere twee-aaneengesloten woningen, één laag met kap. Aan de Kampweg hebben luxueuze en statige panden de boventoon.

Qua type, massa en korrelgrootte is aansluiting gezocht bij de omliggende kleinschalige twee-aaneengesloten woningen. Qua architectuur is naar een overgang gezocht, tussen het meer burgerlijke karakter van de Kamerlingh Onneslaan en de wat statigere uitstraling van de Kampweg. Door het toepassen van rood kleurig metselwerk, gecombineerd met witte overstekken en eigentijdse vormgeving van de kozijnen, ontstaat een eigentijds karakter en tevens een luxe uitstraling.

Onderstaande afbeeldingen – waarover de welstandscommissie positief heeft geadviseerd - geven een beeld van hoe de toekomstige ontwikkeling eruit komt te zien.



Figuur 3.2: Artist impressions nieuwe ontwikkeling

3.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Kamerling Onneslaan. Dit levert – omdat op dezelfde manier ontsloten wordt als de andere woningen in de straat – en niet op of dichtbij een bestaande kruising wordt aangetakt – vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. De ontwikkeling brengt tevens slechts een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee, dit aantal is gezien de omgeving en de daar plaatsvindende verkeersbewegingen niet als noemenswaardig te bestempelen.

Parkeren

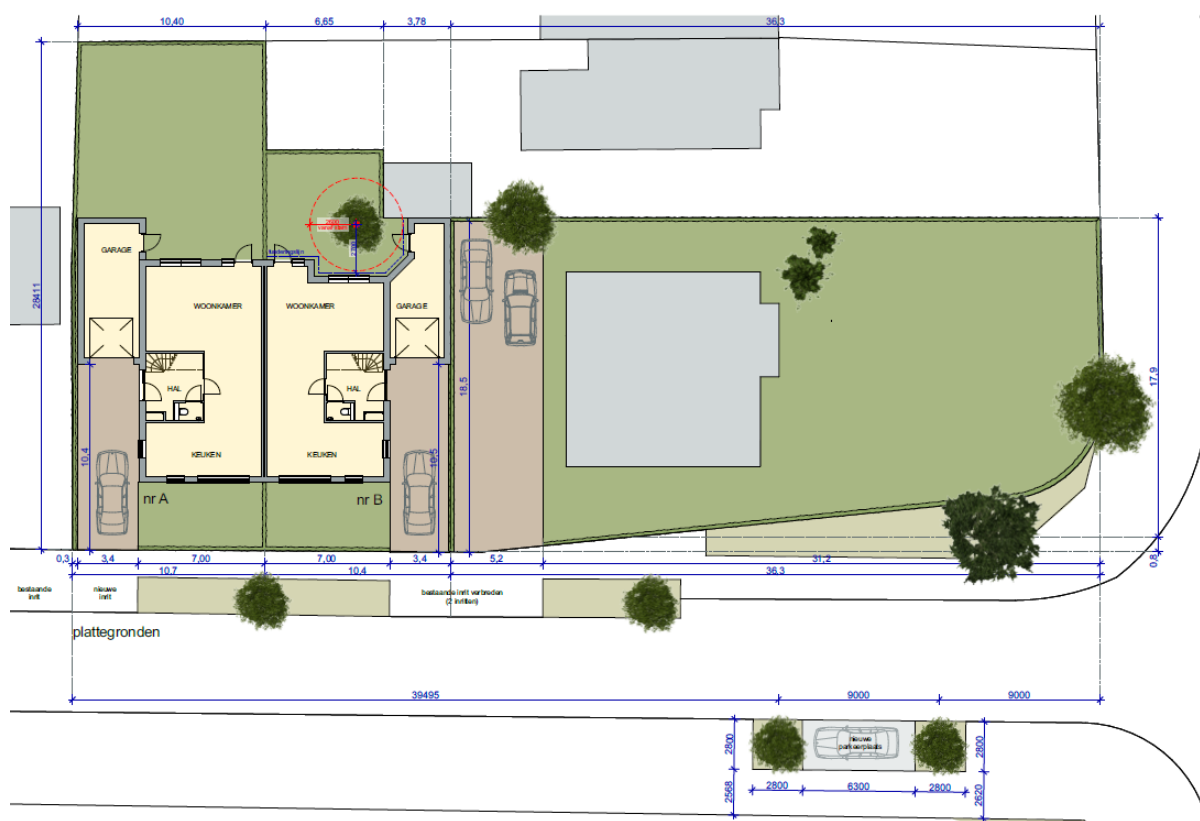
De gemeente Soest heeft haar parkeernormenbeleid vastgelegd in de “Nota parkeernormen auto en fiets” (vastgesteld d.d. 6 juni 2017). Hierin zijn normen voor zowel auto- als fietsparkeren opgenomen. In onderhavige situatie worden twee woningen opgericht met ieder meer dan 121 m² GO wat qua parkeereis resulteert in de realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning of 1,8 parkeerplaatsen per woning + ruimte voor 6 fietsen (9,5 m² totaal). Uitgegaan wordt van 1,8 parkeerplaatsen per woning, omdat er bij iedere woning in ieder geval 9,5 m² aan ruimte is om 6 fietsen te stallen. In totaal is de parkeereis voor onderhavige ontwikkeling 3,6 parkeerplaatsen.

In onderhavige situatie wordt de parkeeroplossing per woning als volgt ingevuld:

- lange oprit met garage (33 m² totaal, dus 18 m² + 9,5 m² past), dit telt voor 1,3 parkeerplaatsen mee;
- 1 parkeerplaats in openbaar gebied, dit telt als 1 parkeerplaats mee.

De parkeerplaats in het openbaar gebied wordt voor rekening van de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Kamerlingh Onneslaan schuin tegenover het plangebied gerealiseerd.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de parkeeroplossing ten gevolge van de ontwikkeling in en rondom het plangebied.



Figuur 3.3: Parkeeroplossing ontwikkeling inclusief maatvoering

Voldaan wordt aan de parkeereis van 3,6 parkeerplaatsen totaal voor de ontwikkeling en ook het fietsparkeren is conform de nota opgelost.

3.3.3 Groen

Door Treevision is een bomeneffectanalyse van de bomen in en zeer nabij het plangebied gemaakt, zie voor de volledige rapportage bijlage 1 bij deze toelichting.

De tabel hieronder komt uit de rapportage van Treevision en geeft inzicht in de status van de geanalyseerde bomen en het advies. Op basis van analyse en het advies van Treevision blijft in het plangebied één boom, nr. 2: de Grove den (binnen bouwvlak), behouden. Boom nr. 3 valt buiten het bouwvlak en zal ook behouden blijven.

Boomnr.	Knelpunt(en)	Project- invloed	Gevolgen	Conclusie BEA	Advies
1	Noodzakelijk binnen de 'kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	Beperkt	Kans op kroon- en wortelschade	Boom is met het oog op de geplande werkzaamheden vooralsnog te behouden mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen. De toekomstverwachting is echter ongeacht de geplande werkzaamheden al sterk verminderd.	Deze boom heeft ook bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden een beperkte toekomstverwachting. In overweging wordt gegeven de gelegenheid aan te grijpen deze te verwijderen en na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door een nieuwe boom. Voor het kappen van deze boom is een kapvergunning nodig.
2 en 3	Noodzakelijk binnen de 'kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	Beperkt	Kans op kroon- en wortelschade	Bomen zijn duurzaam te behouden, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden (par. 5.3) en boombeschermende maatregelen (hfdst. 6).	Bomen handhaven en inpassen in de nieuwe situatie. Aanvullend wordt geadviseerd het dode hout in de kroon te verwijderen, en takken welke mogelijk tijdens de (bouw)werkzaamheden beschadigd kunnen raken in te nemen of te verwijderen (betreft enkel dunne takken met diameter van max 7 centimeter).
4 en 5	Bomen staan binnen of zeer dicht op de te bouwen woning.	Onhoudbaar	Bomen zijn niet inpasbaar	Bomen zijn NIET duurzaam te behouden	Bomen voorafgaand aan de werkzaamheden verwijderen . Geadviseerd wordt het verlies van de bomen te compenseren door deze na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door nieuwe bomen.

Figuur 3.4: Overzicht boomtechnische knelpuntanalyse.

HOOFDSTUK 4 HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het in hoofdstuk 3 beschreven plan getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Kamerlingh Onneslaan 7B en C" op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

Naast de toetsing aan het bestaande beleid zal de nieuwe ontwikkeling ook moeten worden getoetst aan de wettelijke voorschriften omtrent milieu. Dit om de impact op de omgeving te verantwoorden. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken naar een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het gaat dan vooral om geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Naast milieu gaat dit hoofdstuk in op de onderdelen water, natuur en archeologie.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 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.

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, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat en
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten 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 zijn voor 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. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. 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.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand 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.

Conclusie

Het plangebied ligt niet specifiek binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 1 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.

4.1.2 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Gemeenten kunnen binnen het PRS-beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave en
2. behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelingsplanologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie. Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien. De verordening schrijft voor hoe gemeenten om moeten gaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Conclusie

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het plangebied gelegen in als stedelijk gebied aangemerkt gebied. In dergelijk gebied kan een ruimtelijk plan regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan dient een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de regels die de Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt, namelijk de ontwikkeling – stedelijk van aard – is gelegen in als stedelijk gebied aangemerkt gebied. In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Het plan is kleinschalig van aard, slechts 2 woningen en heeft daarom geen betrekking op grootschalige verstedelijking. Geen toelichting is benodigd op hoe rekening wordt gehouden met overstromingsgevaar.

4.1.3 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd

voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor moeten dan aparte procedures worden gevolgd. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng vooral aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de Engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

Conclusie

De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuurvisie niet meegenomen omdat hiervoor al plannen zijn opgesteld met een eigen besluitvorming. Later wordt bekeken of deze plannen tot één structuurvisie voor de hele gemeente worden samengevoegd. Toetsing aan de 'Structuurvisie Soest' is derhalve niet mogelijk.

4.2 Milieueffectrapportage

Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Op 7 juli 2017 het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een meldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Onderzoek/Conclusie

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van inbreiding in plaats van nieuwvestiging buiten bestaand stedelijk gebied of grootschalige herstructurering.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan geen activiteiten uit bijlagen C en D van het "Besluit milieueffectrapportage (MER)" mogelijk maakt. Er is daarom geen aanleiding voor een vormvrije MER-beoordeling of het opstellen van een MER. Ook bevindt zich in het plangebied en omgeving geen Natura-2000 gebied. Daarom is een rapportage in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig.

4.3 Milieuzonering

Wet- en regelgeving

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en

recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Soest hanteert voor het bepalen van de afstanden de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Hierin staat een hele reeks van milieubelastende activiteiten met richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de milieubelastende bestemming en gevel van een milieugevoelige functie. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn. In bestaande situaties kan de afstand kleiner zijn dan de gewenste richtafstand. Naast de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: 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'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' hanteert de VNG ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als hier sprake van kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (vooral het aspect geluid) met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in dit soort gebieden vaak maatgevend. 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 functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied 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.

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

milieucategorie	richtafstand voor omgevingstype 'rustige woonwijk'	richtafstand voor omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Functiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden.
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Richtafstanden gelden in geval van nieuwe situaties. Daarom is bij nieuwe ontwikkelingen altijd toetsing vereist. Als nieuwe ontwikkelingen op een kleinere afstand dan de richtafstand worden gerealiseerd, moeten hiervoor de onderzoeksresultaten worden opgenomen in het bestemmingsplan, waaruit blijkt, dat het afwijken van de richtafstand aanvaardbaar is.

Onderzoek

Het plangebied en omliggend gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', gezien de ligging op korte afstand van hoofdinfrastructuur (A28 en de invalsweg Kampweg) en diverse functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn de navolgende bedrijven/organisaties/ instellingen van belang:

- Centrum voor Mens en Luchtvaart (Kampweg 3), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Onderzoeksbureau TNO (kampweg 5), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Basisschool de Postiljon (generaal winkelmanstraat 111), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Gereformeerde kerk (generaal winkelmanstraat 101), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Eat & Joy cafetaria Soesterberg (Buys Ballotlaan 5), ter plaatse is maximaal milieucategorie 1 toegestaan;
- Een niet nader gedefinieerd bedrijf in categorie 1 of 2 (Generaal Winkelmanstraat 97), ter plaatse is maximaal maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

Voor een categorie 1 bedrijf is de maximale richtafstand 10 meter. Voor een categorie 2 bedrijf is die afstand 30 meter. Voor ieder bedrijf wordt voldaan aan die richtafstand, gemeten vanaf de

gevel van de nieuwe woningen tot aan het bestemmingsvlak van het desbetreffende bedrijf. De planologische mogelijkheden worden dus niet aangetast, ook kan gesteld worden dat voor het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat niet alleen de toegestane mogelijkheden gerespecteerd moeten worden, maar ook de bedrijfssituatie van een gevestigd bedrijf niet belemmerd mag worden, wordt hieronder ook op iedere locatie specifiek nog ingegaan.

Centrum voor Mens en Luchtvaart

Dit centrum heeft de faciliteiten voor medische keuringen, psychologische selecties en vliegphysiologische trainingen van luchtvaarders van de Koninklijke Luchtmacht en de Koninklijke Marine. Dit betreft een maatschappelijke functie die niet specifiek wordt genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Wel kan gesteld worden dat de inrichting in categorie 2 te onderscheiden is, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt. De werkelijke afstand bedraagt 50 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Onderzoeksbureau TNO

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt dit bedrijf onder de omschrijving 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' met bijbehorende SBI-code: 721, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 10m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 10m. De werkelijke afstand bedraagt 175 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Basisschool de Postiljon

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt deze instelling onder de omschrijving 'Scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs' met bijbehorende SBI-code: 852, 8531, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 110 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Gereformeerde Kerk

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt deze organisatie onder de omschrijving 'Kerkgebouwen e.d.' met bijbehorende SBI-code: 9491, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 60 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Eat & Joy cafeteria Soesterberg

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt dit bedrijf onder de omschrijving 'Restaurants, cafeteria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' met bijbehorende SBI-code: 561, milieucategorie 1. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 0m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 165 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Een niet nader gedefinieerd bedrijf in categorie 1 of 2

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering heeft een categorie 2 bedrijf een maximale richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt 65 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Tussen alle bedrijven, organisaties en instellingen zijn reeds gevoelige bestemmingen zoals in onderhavig plangebied worden mogelijk gemaakt gelegen. Ieder bedrijf heeft reeds dichterbij gelegen maatgevende gevoelige objecten dan die in het plangebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van voorgaand onderzoek kan geconcludeerd worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijven, instellingen en organisaties in de nabije omgeving door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.4 Bodem

Wet- en regelgeving

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat primair over bescherming en sanering van de bodem, zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater en de mate van vervuiling zijn criteria voor de mate van bodemverontreiniging. Sanering is nodig als er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie hangt ook af van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De provincie Utrecht heeft alle gevallen van ernstige bodemverontreinigingen in beeld gebracht; ook in de gemeente Soest.

Onderzoek

Door MOS Milieu is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd en kent de navolgende conclusies en aanbevelingen.

"Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd.

- Vanaf het maaiveld is tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 m-mv is voornamelijk matig fijn zand waargenomen.*
- In de bodem zijn geen bijmengingen, asbestverdachte materialen of andere kenmerken waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.*
- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster MM01 van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn gemeten.*
- In het mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.*
- Uit de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel vrijkomende grond kan worden aangeduid "klasse wonen" en "overal toepasbaar".*

Vanwege licht verhoogde gehalten in de bovengrond dient de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen te worden verworpen. De aangetoonde verhoogde concentraties geven geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het gebruik van de onderzoeklocatie."

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor de voorgenomen functie en het gebruik. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met het onderzoek.

Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Geluid

Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(soor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Geluidsonderwerpen die niet in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn onder andere:

- Aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer);
- Luchtvaartlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- Bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet);
- Industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit);
- Geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012);
- Geluid op straat (APV).

Bij vaststelling van een bestemmingsplan houden we rekening met deze regels en wetten als:

- we gronden bestemmen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- we gronden bestemmen voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-)wegen;
- we gronden bestemmen voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- we zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). 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. Bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeurgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Onderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai in kaart te brengen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting en kent de navolgende resultaten en conclusies.

In het onderzoek is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen van de Kampweg, Kamerlingh Onneslaan en Rijksweg A28 berekend.

- Ten gevolge van de Rijksweg A28 wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 44 dB.
- Ten gevolge van de Kampweg wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 47 dB.
- Ten gevolge van de Kamerlingh Onneslaan wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 45 dB.

De cumulatieve geluidsbelasting overschrijdt echter wel de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, maar bedraagt op zijn hoogst niet meer dan 57 dB.

Het is belangrijk dat een aanvaardbaar binnengeluidsniveau (maximaal 33dB) wordt behaald. Het onderzoeksbureau zegt hierover het volgende. *"Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. Ter plaatse van 6 geveldelen wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB overschreden. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 57 dB. Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Wij achten een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen of een extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk is."*

Uit het onderzoek blijkt dat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd. Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Het onderzoeksbureau acht een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het bevoegd gezag heeft hierover bepaald dat geen extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig is.

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen in een geluidszone ten gevolge van het spoor.

Industrielawaai

Rond industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industrieterreinen of bedrijven/ instellingen en organisaties gelegen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken waarmee voor wat betreft de te realiseren geluidsgevoelige functies in het plangebied rekening moet worden gehouden.

Conclusie

In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Geur

Wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken voor een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. En ten tweede is het van belang

of een geurgevoelig object in een gebied ligt waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Op grond van de Wgv kan de gemeente geurbeleid ontwikkelen. Hiermee kan worden afgeweken van de wettelijke normen. Hiervoor moet wel een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening over geurhinder worden opgesteld. In de gemeente Soest wordt/is momenteel geurbeleid ontwikkeld.

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen.

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 bepaald;
- 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 NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht).

Besluit Landbouw milieubeheer (vervallen per 01-01-2013)

Alle agrarische bedrijven vallen sinds 01-01-2013 onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit besluit is sinds 1 januari 2013 uitgebreid met 'agrarische activiteiten'. Daarmee zijn de eerdere agrarische besluiten vervallen, zoals het Besluit landbouw en het Besluit glastuinbouw milieubeheer.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een veehouderij of ander bedrijf dat geurhinder veroorzaakt..

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Lucht

Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen kan voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zorgen. Aspecten van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

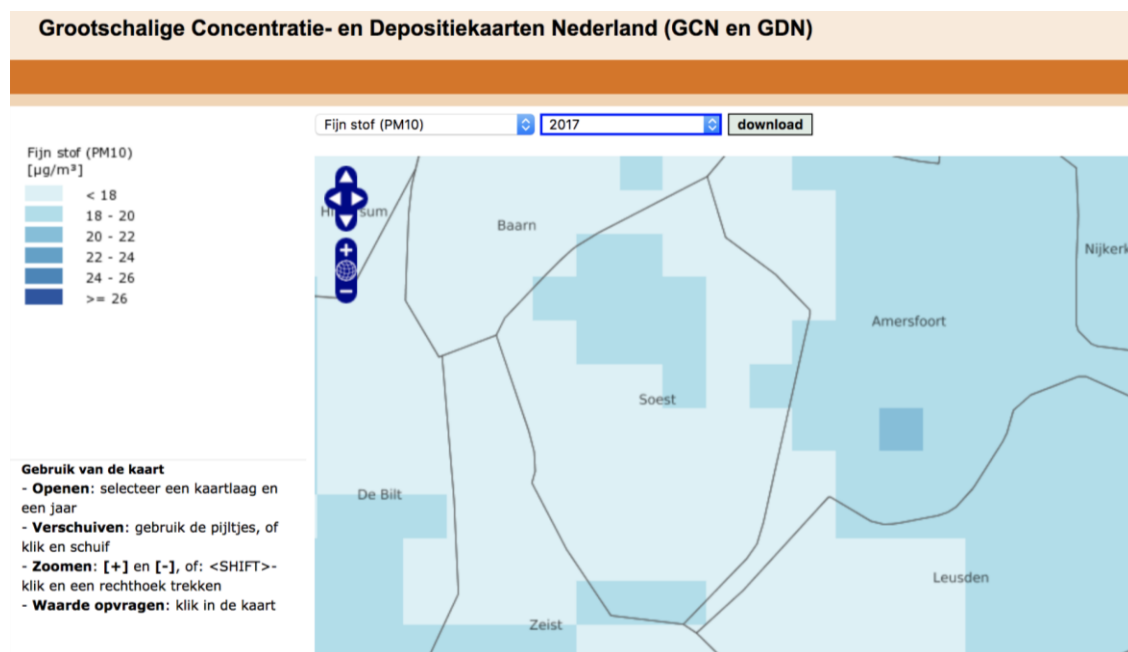
Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad. In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen of luchtkwaliteit-onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteit-onderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal

aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Vestiging van bijvoorbeeld een school is dan niet toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit geldt voor nieuwbouw, uitbreiding van gevoelige bestemmingen én voor functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

Onderzoek

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 nieuwe woningen. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Dat is het geval. Zie onderstaande uitsnede van de GCN-kaart (PM10) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen de 18 en 20 (lichtblauw).



Figuur 4.1: Uitsnede GCN-kaart

Conclusie

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Tevens voldoet het plan aan de richtafstanden voor het aspect "stof" die in het kader van bedrijven- en milieuzonering van toepassing zijn. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

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 en door leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: 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, dat wil zeggen 24-uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

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 GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van

een LPG-tankstation. De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

Onderzoek

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De blauwe stip geeft de ligging van het plangebied aan.



Figuur 4.2: Uitsnede nationale risicokaart

Uit de nationale risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van transportroutes, inrichtingen en buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Beleid, Wet- en regelgeving

Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken. Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

In het plangebied zijn geen (te beschermen of beschermde) kabels en leidingen aanwezig. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan en uit de provinciale risicokaart waarin in het plangebied

geen kabels- en leidingen worden beschermd. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2013 en daarmee redelijk recent. In de nabijheid van het plangebied is verder ook geen sprake van kabels en leidingen die belemmerend zijn voor de ontwikkeling zoals een hoogspanningslijn of buisleiding.

Los van voorgaande dient voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied te zijner tijd een KLIC-melding opgevraagd te worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Water

Beleid, Wet- en regelgeving

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het ruimtelijke plan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 Waterschap Vallei & Veluwe

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe. In september 2015 is het nieuwe Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Hierin beschrijft het waterschap de ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Op basis van nieuwe opgaven als klimaatverandering, zuivering van complexe stoffen en maatschappelijk ontwikkelingen zoals het streven naar een duurzaamheid en circulaire economie zijn een zestal ambities geformuleerd:

- beschermen tegen overstromingen;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- schoon en vuilwater worden zoveel mogelijk gescheiden;
- hoogst mogelijk waarde uit water halen;
- beheren afvalwaterketen en watersysteem als een geheel met partners.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest – Baarn 2018-2022

Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke

waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharderen van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

Onderzoek

De woningen in het plangebied zullen voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel aan de Kamerlingh Onneslaan. De afvoer van het hemelwater zal niet via het rioolstelsel lopen, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Hiertoe het volgende. De gemeente Soest streeft hemelwaterneutraal ontwikkelen na. Dat betekent dat hemelwater zoveel mogelijk tijdelijk op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd moet worden. In dat kader is voor onderhavige ontwikkeling gekeken naar het verhard oppervlak en het op basis daarvan tijdelijk te bergen aantal kubieke meters aan hemelwater op eigen terrein.

De bergings- en infiltratie-eis is 0,02 m³ per vierkante meter dakvlak. Sprake is van 115 m² dakvlak per woning. Dat betekent dat per woning 2,30 m³ aan hemelwater tijdelijk geborgen moet worden en langzaam geïnfiltreerd. De initiatiefnemer wil voor zijn wateroplossing gebruik maken van infiltratiekratten. De infiltratiekratten die hij wil gebruiken hebben een waterbergend vermogen van 0,3 m³ per krat. Om 2,30 m³ te kunnen bergen zijn 8 kratten nodig.

Per woning zullen 8 infiltratiekratten met een totaal aan hemelwaterbergend vermogen van 2,40 m³ water worden aangelegd. Een en ander conform de Leidraad Fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest zoals verwoord in paragraaf 4.2.2. Afvoervoorzieningen woningen van die leidraad, waarbij de noodoverstort uit de bladvang weg kan lopen naar een lager deel van de tuin waar het kan infiltreren.

Conclusie

Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater zullen de woningen in het plangebied aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Met onderhavige ontwikkeling wordt hemelwaterneutraal ontwikkelen nagestreefd. Voldaan wordt aan de gestelde bergings- en infiltratie-eis. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Natuur en groen

Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet

toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt; landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De bescherming van de EHS betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn afspraken gemaakt.

De groene kernkwaliteit van Soest 2014

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

- Het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- Het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;

- Het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen. De overige groenstructuren dan wel groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

Bescherming en kap van bomen (2012)

In de nota 'Bescherming en kap van bomen' 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 beoordeelt 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.

Onderzoek

Het bestemmingsplangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Dit is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Ook is het plangebied niet gelegen in Natura 2000 gebied.

In het plangebied is op dit moment slechts nog de beplanting aanwezig die conform de bomeneffectanalyse van Treevision geadviseerd werd te behouden. De andere bomen en het bijgebouw dat op het perceel aanwezig was is reeds verwijderd. Voorafgaand aan de bomenkap en sloop van het bijgebouw is geïnventariseerd of er beschermde flora en/ of fauna aanwezig was. Dit

was niet het geval. Op dit moment is sprake van een 'maagdelijk' bouwterrein dat regelmatig wordt gemaaid. Het plangebied biedt daardoor geen aantrekkelijk verblijfs- en vestigingsklimaat voor flora en/ of fauna, al dan niet beschermd. Van belang blijft dat voor- en tijdens de bouwwerkzaamheden nauwlettend in de gaten wordt gehouden of sprake is van (beschermd) flora en fauna, zodat hiermee indien nodig rekening kan worden gehouden.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat gebiedsbescherming geniet of ander voor natuurontwikkeling aangewezen gebieden. In het plangebied zijn ook geen soorten aanwezig die bescherming genieten. Het plangebied is door haar huidige invulling (maagdelijk bouwterrein dat regelmatig wordt gemaaid) niet aantrekkelijk voor soorten om te verblijven of zich te vestigen.

4.13 Archeologie

Wet- en regelgeving

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op hoofdpunten moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Het Europese Verdrag over de bescherming van archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming over ruimtelijke ordening. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In 2007 is als implementatie van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemverstorende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstorende ingrepen van meer dan 100 m².

- Nadruk op "behoud in situ", dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan archeologische waarden in het plangebied. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten- en archeologische waarden;
- Toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt: de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- Provinciale Staten kunnen archeologisch attentiegebied aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin wel rekening wordt gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden;
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid van worden afgeweken.

Archeologische beleids- en advieskaart Soest

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.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord:

- in een archeologisch waardevol gebied bij een ingreep van meer dan 50 m²;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 100 m²;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m²;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10000 m².

Onderzoek

Uit de archeologische beleids- en advieskaart Soest blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, dat betekent dat archeologisch onderzoek nodig is bij een ingreep dieper dan 30 centimeter over een oppervlakte van 10.000 m². Het plangebied is slechts 448 m² groot, wat betekent dat door de ontwikkeling niet meer dan 10.000 m² geroerd zal worden. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.14 Cultuurhistorie en erfgoed

Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie. De potentiële archeologische vindplaatsen zijn reeds in kaart gebracht (Archeologische beleids- en advieskaart Soest). Historische gebouwen worden beschermd via de Monumentenwet. Zij zijn aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De gemeenteraad van Soest heeft op 25 april 2013 ingestemd met het opstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Op 27 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders van Soest ingestemd met een als zodanig opgestelde cultuurlandschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarderingskaart en een cultuurhistorische kenmerkenkaart met bijbehorend onderzoeksrapport. Alsook hebben burgemeester en wethouders besloten de gedane beleidsadviezen af te wegen en voorstellen te ontwikkelen over in welke mate en op welke wijze de daarvoor in aanmerking komende beleidsadviezen kunnen worden vertaald in concreet beleid in de ruimtelijke plannen.

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;

- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Monumentenverordening gemeente Soest

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' verbiedt het om binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Dit geldt ook voor de dorpsgezichten op de gemeentelijke monumentenlijst. Het monumentenbeleid van Gemeente Soest is erop gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht flexibel maar verantwoord kunnen worden ingepast in de cultuurhistorische omgeving.

Onderzoek

In het plangebied komen geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden voor.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.15 Duurzaamheid

Duurzaamheidsplan (2016-2020)

In februari 2016 is het Duurzaamheidsplan 2016-2020 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Voor nieuwbouw wordt de GPR-score van 10 gehanteerd;
- Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.

Doelstellingen voor 2020

- Voor nieuwbouw geldt de GPR-score van minimaal 7 (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan;
- Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan nemen we de voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen;
- In ruimtelijke plannen (bv. Structuurvisies, bestemmingsplannen of omgevingsplan) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten meewegen;
- Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienend op het thema energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Klimaatakkoord 2007 - 2011

Bij nieuwbouw is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen Rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw. Nieuwbouw In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen, die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020.

Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Klimaatbestendige leefomgeving (Klimaatadaptatie)

Extreme weersomstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast) zullen vaker voorkomen. Rijk en gemeenten brengen de komende vier jaar gezamenlijk de maatregelen voor adaptatie in kaart. De uitwerking moet aansluiten bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen, waterbeheer en gezondheidszorg binnen de gemeenten.

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) wordt in overleg met ontwikkelende partijen meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau.

Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De gemeente Soest streeft naar een GPR score van 7 voor nieuwbouw van woningen en zal de woningen toetsen met "GPR-gebouw". De werking is als een rapportcijfer: door invoering van de kenmerken van een woning, berekent GPR een mate van duurzaamheid tussen de 0 en de 10, waarbij een 7 gelijk is aan een standaardwoning volgens het bouwbesluit. GPR deelt de kenmerken in naar vijf duurzaamheidsthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Van deze 5 duurzaamheidsthema's valt te denken aan de volgende maatregelen om de ambitie per woning te bereiken:

Energie

- Oriëntatie: bouwen pal op zuid levert meest op, daarna ZO, ZW;
- Ruimte (eventueel) reserveren voor collectieve opwekking/levering.

Milieu

- Afkoppelen, opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater;
- Minimaliseren verhard oppervlak;
- Ruimte voor composteren in de tuin/buurt.

Gezondheid

- Minimale geluidsbelasting op de gevels;
- Zicht op groen.

Gebruikskwaliteit

- Toegankelijkheid met OV en fiets;
- Dichtbij parkeren;
- Meerdere functies in een gebouw mogelijk;
- Woninggrootte & perceeloppervlak.

Onderzoek

Onderzocht is in hoeverre met het bouwplan dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldaan kan worden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Soest. In ieder geval zal sprake zijn van een EPC van 0,4 conform bouwbesluit en zal er gasloos gebouwd worden. Er zal sprake zijn van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. Daarnaast wordt de meeste winst behaald doordat het bouwplan compact ontworpen is en voorzien wordt van een goede schil.

Parkeren is mogelijk op eigen terrein en op een parkeerplaats nabij in de openbare ruimte. Daarnaast is de locatie per fiets en openbaar vervoer toegankelijk (bushalte om de hoek).

Hemelwater wordt tijdelijk op eigen terrein geborgd en geïnfiltreerd in de grond.

Conclusie

Zoveel als mogelijk is rekening gehouden met de uitgesproken duurzaamheidsambities.

4.16 Afval

Beleid

Regionaal Afvalbeleidsplan 2014-2018

In de Wet is opgenomen dat de gemeente verplicht is bij ieder perceel in de gemeente huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen. voor de inzameling van de diverse soorten huishoudelijke afvalstoffen stelt de gemeente vast via welk inzamelmiddel een bepaalde afvalstroom wordt ingezameld. In de meeste gevallen is dit een mini-container of een ondergrondse container. Voor beide inzamelmiddelen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd zodat deze inzamelmiddelen goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst.

De toenemende vraag naar grondstoffen, en de afnemende beschikbaarheid daarvan, vereist dat er op een andere wijze moet worden omgegaan met afval. Daarom is in het plan voor 2020 als doel opgenomen om te komen tot 75% afvalscheiding. Dit willen we bereiken door enerzijds meer service te bieden op herbruikbare afvalstromen en anderzijds minder service te bieden op restafval. Dit kan betekenen dat er vaker verschillende afvalstromen in de straten worden aangeboden en/of dat er meer ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Bij het ontwerp en de inrichting van private en openbare terreinen dient hier terdege rekening mee te worden gehouden.

Onderzoek

Het afval in onderhavig gebied wordt op gezette tijden in de straat aangeboden. Het afval wordt opgehaald. Geen sprake is van een ondergrondse afvalcontainer voor het lozen van dagelijks afval.

Conclusie

De nieuwe bewoners in het plangebied zullen klike's beschikbaar gesteld krijgen die ze op eigen terrein moeten stallen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig. Het afval dat niet in een klike thuishoort zullen ze zelf aan moeten bieden op plekken die daarvoor bestemd zijn (textielcontainer, glasbak, et cetera).

4.17 Duurzame verstedelijking

Beleid, wet- en regelgeving

Sociaal-economisch beleid gemeente Soest (2008-2015)

De "Nota Sociaal-Economisch Beleid 2008-2015" schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving. In dit beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakke analyse. Op basis van deze analyse is gekozen voor een selectieve groei van de economie in Soest. Naast facilitering van de groei van bestaande bedrijvigheid (waaronder industrie en bouw) en starters zet de gemeente Soest in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren; vooral toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door bedrijfsruimte te bieden en eventueel benodigde openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

Nota wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente 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 waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda

voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd. Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling is passend in de Nota Wonen en bijbehorende uitvoeringsagenda.

Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende. In dit geval gaat het om het toestaan van twee nieuwe wooneenheden inclusief bijgebouwen in het stedelijk gebied. Dat betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en de laddertoets niet hoeft plaats te vinden. De toevoeging van het aantal woningen voldoet echter wel aan de behoefte die op basis van de bevolkingsprognoses in Soest bestaat. Verder gaat de ontwikkeling uit van inbreiding in bestaand stedelijk gebied en niet van uitbreiding daarbuiten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP REGELS

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 5.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op het mogelijk maken van een ontwikkeling, namelijk twee twee-aaneengesloten woningen.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling (de regels en de verbeelding) die nadere toelichting nodig hebben.

5.2 Planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd (artikel 1) en wordt de wijze van meten (artikel 2) toegelicht.

5.2.2 Bestemmingsregels

De in het plangebied aanwezige functies worden zoveel mogelijk overeenkomstig het moederplan bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Hieronder wordt per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Artikel 3 Tuin

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning die vrij moeten blijven van bebouwing hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is ook een erker mogelijk.

Artikel 4 Wonen

De woningen met behorende tuinen/erven -met uitzondering van voor- en zijtuinen (deze hebben de bestemming 'Tuin'- en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming zijn de woningen zelf op de verbeelding begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming (zowel binnen als buiten het bouwvlak) worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend worden gebouwd volgens de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen behorende bij de

woonbestemming. De dieptemaat van bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning, zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht moet worden, dat het bouwvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. Als de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens bijbehorende bouwwerk tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal m² bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

Beroep-aan-huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

Bedrijf-aan-huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen 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 sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen naar voren te brengen over een aanvraag voor bedrijf aan huis is voor de vestiging van een bedrijf aan huis een ontheffing nodig. Voor afwijking moet worden voldaan aan de bij die afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden voor onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

Zwembaden

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de grootte van zwembaden in tuinen. De grootte van een zwembad is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Daarnaast is er een algemeen maximum gegeven voor zwembaden.

Artikel 5 Dubbelbestemming i.v.m. archeologische waarden

In de regels is een dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en geniet voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie kan dit betekenen dat er bijvoorbeeld pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt moet het bestemmingsplan zich expliciet uitspreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, behalve één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. Dergelijke inrichtingen zijn niet gewenst. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – snelweg'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat vooral om:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

In dit artikel is ook afwijking ten behoeve van mantelzorg- en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is de werking van wettelijke regels waarnaar in dit plan wordt verwezen geregeld.

5.2.4 Overgangs- en slotreges

Artikel 13 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Artikel 14 Slotregel

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

5.3 verbeelding

Het plangebied is getekend op schaal 1:500. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie I&M.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een particuliere ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dat betekent dat de planvormingskosten voor de gemeente verzekerd moeten zijn. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Dat betekent dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling zijn verzekerd en geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Het college van B&W heeft ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met eventueel bij het plan belanghebbende instanties zoals de provincie en het waterschap.

Na de publicatie van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe. Beide instanties hebben aangegeven dat het ontwerp geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen.

7.2 Omgevingsdialoog

Er heeft overleg tussen de buurt en de initiatiefnemer van de ontwikkeling plaatsgevonden.

De initiatiefnemer heeft over de ontwikkeling een nieuwsbrief naar de omwonenden gestuurd.

De omwonenden hebben gezamenlijk gereageerd op de nieuwsbrief. Ze keuren de ontwikkeling om diverse redenen (7) in zijn geheel af en geven aan de werkwijze van de initiatiefnemer in communicatieve zin niet als prettig te ervaren.

De initiatiefnemer heeft inhoudelijk uitgebreid gereageerd op de reactie van de omwonenden en heeft op één onderdeel een aanvullend onderzoek uitgevoerd (wegverkeerslawaaï).

De omwonenden hebben aangegeven de reactie van de initiatiefnemer te waarderen alsook dat hun reactie op de plannen niet is gewijzigd. Ze staan ook na verduidelijking van een en ander niet positief tegenover de ontwikkeling.

De nieuwsbrief, reacties van de omwonenden en de initiatiefnemer zijn geanonimiseerd bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

7.2 Zienswijzen

Het college van B&W heeft ervoor gekozen onderhavig plan niet als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog is gevoerd. Het plan wordt met die reden direct als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage ligt kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. Het plan zal vervolgens al dan niet naar aanleiding van eventuele zienswijzen aangepast worden aangeboden aan de gemeenteraad, die tegelijkertijd ook kennis neemt van de ingediende zienswijzen conceptbeantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Er zijn binnen de gestelde termijn zienswijzen ingediend. Deze zijn in bijlage 5 omschreven. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Bomeneffectanalyse 5 bomen Kampweg in Soesterberg, Treevision
2. Verkennend bodemonderzoek, MOS Milieu
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, de Roever
4. Stukken behorende bij omgevingsdialoog
5. Nota van zienswijzen
6. Vaststellingsbesluit



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl