

Wijzigingsplan
Bosstraat – Den Bliklaan
NL.IMRO.0342.WPSOE0016-0301
17 november 2015

Toelichting

Wijzigingsplan Bosstraat - Den Blieklaan

projectnr. 0269827.00
17 november 2015

Opdrachtgever

Van der Wardt Ontwikkeling
Postbus 430
3740 AK Baarn


datum vrijgave

17 november 2015

beschrijving revisie

Vaststelling 17 november 2015

goedkeuring

K.E. van Dijk 

vrijgave

A. van Dongen 

Datum van uitgave:

17 november 2015

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doelstelling.....	4
1.3	Ligging van het plangebied.....	4
1.4	Vigerende bestemmingsplan.....	5
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Beleidskaders.....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Rijksbeleid.....	8
2.3	Provinciaal beleid.....	13
2.4	Regionaal beleid.....	14
2.5	Gemeentelijk beleid.....	15
2.6	Ladder duurzame verstedelijking.....	20
3	Bestaande en toekomstige situatie.....	24
3.1	Inleiding.....	24
3.2	Ontstaansgeschiedenis.....	25
3.3	Huidige situatie plangebied.....	25
3.4	Uitgangspunten.....	27
3.5	Het plan.....	30
4	Resultaten onderzoeken.....	32
4.1	Inleiding.....	32
4.2	Milieuaspecten.....	32
4.3	Water.....	43
4.4	Natuurtoets.....	44
4.5	Bomen en groen.....	45
4.6	Archeologie en cultuurhistorische waarden.....	50
4.7	Kabels en leidingen.....	51
4.8	Welstandstoets.....	51
5	Juridische planopzet.....	52
5.1	Inleiding.....	52
5.2	De regels.....	52
5.3	De verbeelding.....	55
6	Uitvoerbaarheid.....	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56

Bijlagen bij de toelichting

1. Archeologisch bureau- en veldonderzoek
2. Bomen Effect Analyse
3. Oplegnotitie bij Natuuronderzoeken 2010/2011
4. Natuurtoets
5. Hazelworm onderzoek
6. Vleermuisonderzoek
7. Verkennend Bodemonderzoek
8. Quick scan Externe Veiligheid
9. Toelichting op de Watertoets
10. Regels bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'
11. Intekenlijst draagvlakbijeenkomst

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van der Wardt Ontwikkeling is voornemens 11 woningen te realiseren op de hoek van de Bosstraat en de Den Blieklaan. Het perceel staat kadestreeks bekend onder sectie G, nummer 4935. Op het perceel rust een groenbestemming (Groen-Wijkgroen) met een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid 11 woningen te bouwen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In de voorliggende toelichting wordt getoetst in hoeverre het bouwplan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.

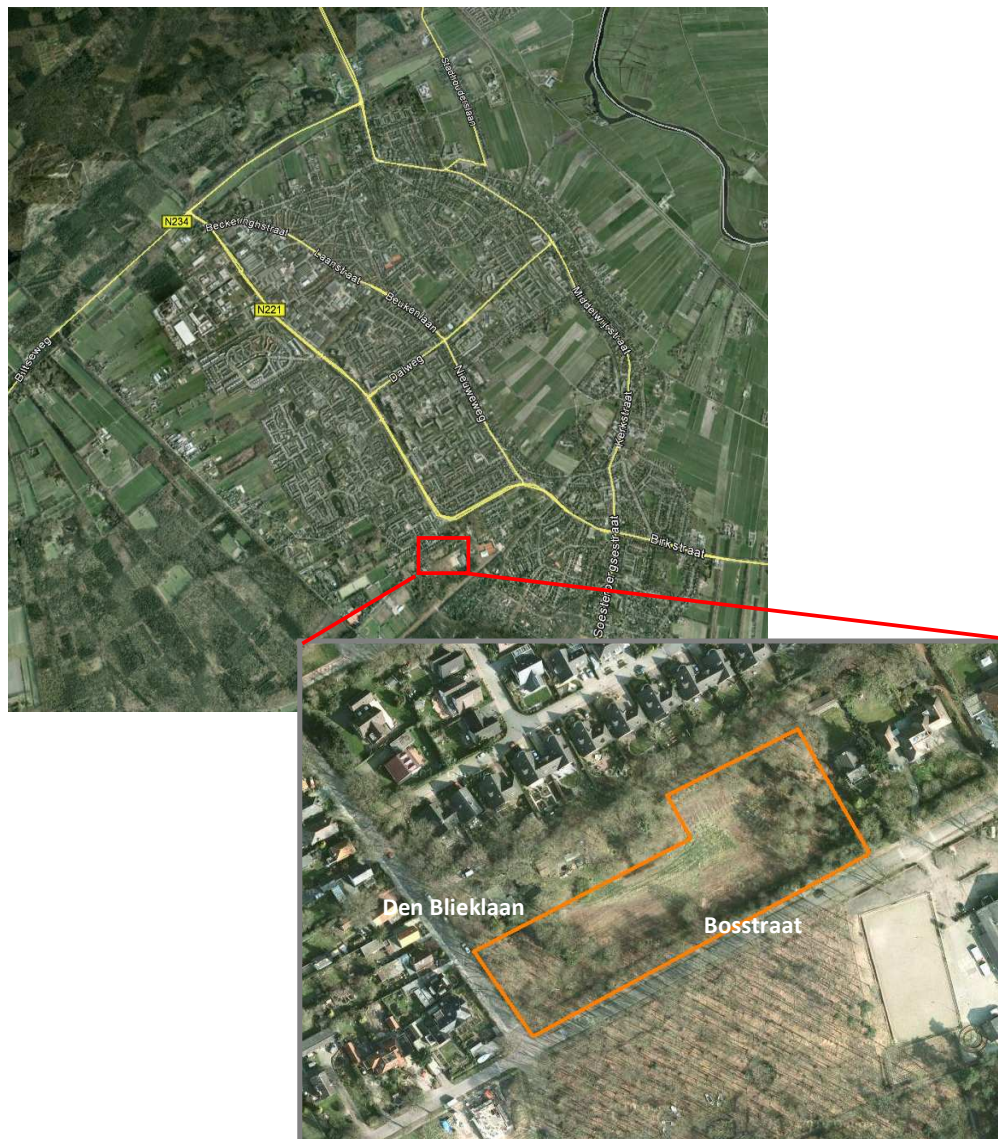
1.2 Doelstelling

Het wijzigingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Daarbij wordt de bestaande bestemming gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer op basis van een wijzigingsbevoegdheid vanuit het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor moet worden voldaan aan de voorwaarden die hiervoor in het vigerende bestemmingsplan gesteld zijn. In de tabel in paragraaf 1.4 wordt weergegeven welke voorwaarden gesteld worden en in welk onderdeel van deze toelichting meer informatie daarover gevonden kan worden.

Tevens wordt in deze toelichting aandacht besteed aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Voor een deel van de onderzoeken wordt teruggegrepen op de onderzoeken die in het kader van de eerdere planontwikkeling (2010/2011) zijn uitgevoerd. Voor zover noodzakelijk zijn deze onderzoeken aangevuld of vernieuwd.

1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel op de hoek van de Bosstraat en de Den Blieklaan te Soest. In figuur 1.1 is een luchtfoto weergegeven met daarin globaal de situering en begrenzing van het plangebied.



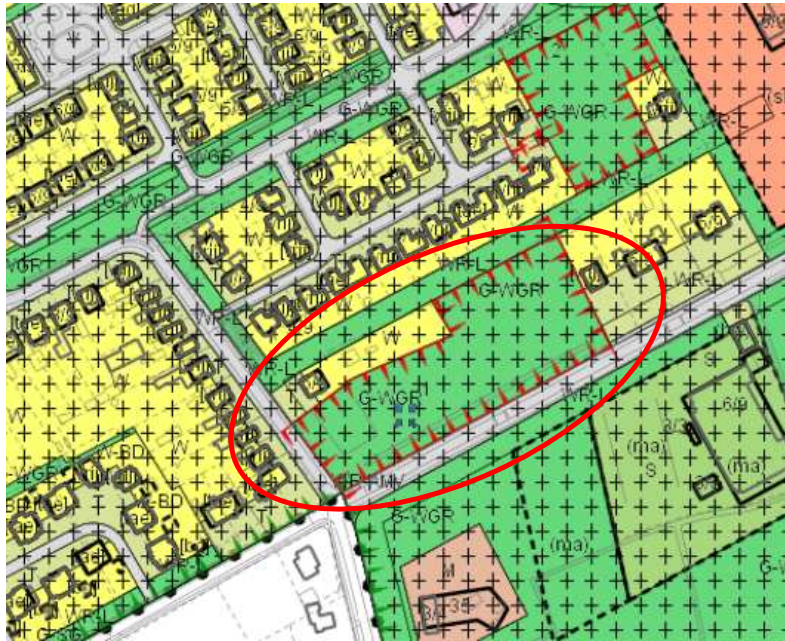
figuur 1.1 Globale begrenzing van het plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Soest vastgesteld op 15 maart 2012. Het perceel, zoals weergegeven op figuur 2.1, heeft binnen het vigerende plan de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Tevens rust op het gebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Op het terrein zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing "Wro zone wijzigingsgebied - 1" en "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied"

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor openbaar groen, speelvoorzieningen en verblijfsgebied en overige voorzieningen.

Op grond van deze bestemming zijn er geen gebouwen toegestaan op de locatie. Andere bouwwerken, zoals bouwwerken ten behoeve van de veiligheid, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zijn wel toegestaan, ieder met een eigen bouwhoogte. Parkeren is expliciet uitgesloten als gebruik van de gronden.



figuur 1.2 Verbeelding van het bestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen het rood omcirkelde gebied. De begrenzing wordt gevormd door de rode lijn met 'tandvormige' punten eraan.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Om de strijdigheid op te heffen en daarmee de realisatie van de ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt voor het plangebied een wijzigingsplan opgesteld. In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen. In het vervolg van deze toelichting wordt getoetst op welke wijze hieraan wordt voldaan.

tabel 1.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarde wijzigingsbevoegdheid	Onderbouwing (evt. verwijzing naar paragraaf uit deze toelichting)
ontwikkeling als een geheel	het plan beslaat het gehele gebied
verkavelingsstructuur sluit aan op Visie Bosstraat	paragraaf 3.4
externe veiligheid	paragraaf 4.2.6
waarborg groene uitstraling	paragraaf 3.4
gothoogte max. 4 meter, bouwhoogte max. 9 meter	op te nemen in de regels, paragraaf 3.4
grondgebonden woningen	op te nemen in de regels, paragraaf 3.4
max. 11 woningen mogelijk twee-aan-een en vrijstaand	op te nemen op de verbeelding/regels, paragraaf 3.4
voldoen aan parkeernormen	paragraaf 4.2.3
aansluiten op verbindingen in de omgeving	paragraaf 3.4
geen nadelige invloed op afwikkeling	paragraaf 4.2.3

verkeer	
alle wettelijke verplichte onderzoeken, waaronder bodemonderzoek (arts. 29.5 onder m)	geheel hoofdstuk 4
er mogen geen woningen binnen de stankcirkel vallen (art. 29.5 onder n)	paragraaf 4.2.2
er moet worden voldaan aan de wet luchtkwaliteit (art. 29.5 onder o)	paragraaf 4.2.5
planschade analyse door deskundig bureau (art. 29.5 onder p)	hoofdstuk 5 (de planschade risicoanalyse is niet geheel opgenomen, maar wel beschikbaar)

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen van de gemeente Soest, zoals dat is vastgesteld in maart 2010. Op het plan is verder de landelijke standaard SVBP 2012 van toepassing.

- Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de Rijksoverheid, de Provincie Utrecht en de gemeente Soest.
- In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. De huidige en toekomstige situatie wordt hier beschreven. Het onderhavige plan wordt tevens getoetst aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 6 ten slotte komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan aan de orde. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg met andere overheidsinstanties worden in dit hoofdstuk opgenomen.

2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het wijzigingsplan 'Bosstraat/Den Blietlaan' op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de toelichting.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Ruimtelijk beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende wijzigingsplan past in die lijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;

- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De locatie ligt in de bebouwde kom van Soest. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden behoeft te worden. Het wijzigingsplan voldoet aan het Barro.

2.2.2 **Erfgoedbeleid**

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interimbeleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interimbeleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 hoort ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

Visie Erfgoed en Ruimte

In de Visie Erfgoed en Ruimte heeft het rijk beschreven hoe het rijk "het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen" (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011, p. 3). Het uitgangspunt is een gebiedsgerichte aanpak. De Visie Erfgoed en Ruimte is een sectorale visie die via de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geborgd is. De borging in de ruimtelijke ordening is door middel van de wetswijzigingen in het kader van MoMo (Modernisering Monumentenzorg) vormgegeven.

Per 1 januari 2012 is een aantal wetswijzigingen doorgevoerd gericht op de modernisering van de monumentenzorg (MoMo), waarmee het verplicht werd "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" op te nemen. Dit vormt een aanvulling op de eerdere regelgeving, waarin alleen voor archeologische waarden een dergelijke verplichting was opgenomen. Daarmee wordt een sterkere verankering van de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening beoogd.

Het rijk kiest in de Visie Erfgoed en Ruimte voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

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

Deze prioriteiten hebben geen betrekking op het plangebied.

Voor het rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden wordt de verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd.

2.2.3 Natuurbeleid en -wetgeving

Natuurbeschermingswet (1998)

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

De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

Flora- en Faunawet

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

Ecologische Hoofdstructuur

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

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

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in de structuurvisie van de provincie Utrecht.

Het gebied ten zuiden van Soest Zuid (de Lange Duinen liggen buiten het plangebied) is in zijn geheel aangewezen als EHS. Dat houdt onder andere in dat ruimtelijke ingrepen in dat gebied niet mogelijk zijn, tenzij is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied niet significant worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen.

Het plangebied ligt op ruim 200 meter afstand van het EHS-gebied 'de Lange Duinen' en de EHS vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

2.2.4 Water

Bestuursakkoord Water

Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in het Bestuursakkoord Water. Met dit akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21^e eeuw willen aanpakken. Men gaat zich inzetten voor een veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Daarbij wil men de burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij zij de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord 2011-2015 tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevende kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet:

- rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken;
- taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd;
- per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp.

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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

Watertoets

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

Ruimte voor water

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

Geen toets achteraf

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

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment; de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

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

Wet gemeentelijke watertaken (2008)

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

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

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

2.2.5 Conclusie Rijksbeleid

De onderhavige ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen bestaande grenzen van het dorp Soest. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voorts is het plangebied niet gelegen in de EHS of in of nabij een Natura 2000 gebied. Voor de aspecten archeologie en water wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale verordening 2013*

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2013-2028. Met de structuurvisie wil de provincie bijdragen aan een blijvend aantrekkelijke provincie om te wonen, werken en recreëren. Hiertoe is in eerste instantie een Strategie Utrecht2040 opgesteld, samen met vele regiopartijen. Vanuit deze strategie zijn er drie pijlers voor het ruimtelijke beleid van belang:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

De twee belangrijkste beleidsopgaven die vanuit de huidige situatie ontstaan door deze pijlers zijn:

- accent op de binnenstedelijke opgave
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

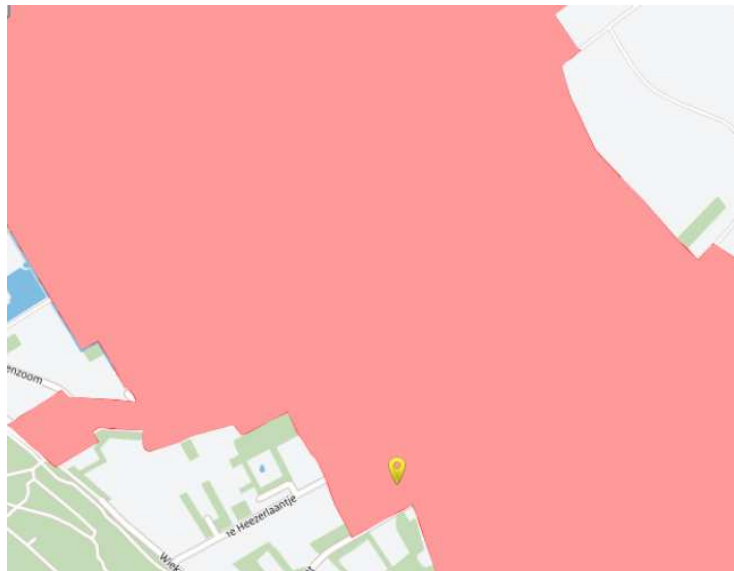
In de structuurvisie behoort de planlocatie nog altijd tot het gebied dat gelegen is binnen de rode contour. Deze contour geeft het gebied aan dat binnen de bebouwde kom gelegen is en waarbinnen gebouwd kan worden. Uit figuur 2.1 blijkt dat het plangebied binnen de rode contour is gelegen.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van wonen gestreefd naar de volgende doelen:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod (Agenda2040 doelen 1, 2 en 5);
- bereikbaarheid (doel 3);
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven (doel 2);
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen (doelen 1 en 6);
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering (doel 4).

Voor het wonen, streeft de provincie naar het realiseren van ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contour. Aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zijn daarbij belangrijk. De planlocatie ligt binnen de rode contour.

Voor Soest geldt een woningbouwprogramma van 1165 woningen vanuit de structuurvisie. 165 hiervan worden op de voormalige vliegbasis Soesterberg gerealiseerd. De overige 1000 woningen worden verspreid over diverse woningbouwlocaties binnen de rode contouren van Soest en Soesterberg.



figuur 2.1 Ligging plangebied (gele marker) en rode contour (rood gekleurde gebied)

2.3.2 **Waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan Utrecht 2010 - 2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid in die periode. Het hangt nauw samen met het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 en bouwt voor op de bestaande structuurvisie. Het Provinciaal Waterplan staat naast het Grondwaterplan 2008 -2013 , waarin het beleid voor grondwater is uitgewerkt.

In het Waterplan vertaalt de provincie het beleid uit het nationale waterplan en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen.

2.3.3 **Conclusie provinciaal beleid**

De onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de rode contour uit de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028. Hiermee past de beoogde woningbouw binnen het beleid van de provincie Utrecht.

2.4 **Regionaal beleid**

Waterschap Vallei en Veluwe

Sinds 1 januari 2013 is Waterschap Vallei en Eem gefuseerd met waterschap Veluwe tot Waterschap Vallei en Veluwe. De plannen die voor de fusie door de waterschappen opgesteld zijn, zoals het waterbeheersplan, zijn nog van toepassing. Op 1 januari 2014 zijn de nieuwe Keur, algemene regels en beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld.

2.4.1 **Waterbeheersplan Vallei en Eem 2010 - 2015**

In het waterbeheersplan 2010 - 2015 staat hoe Waterschap Vallei en Veluwe het waterbeheer in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij zijn drie programma's te onderscheiden: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering afvalwater. In het programma 'Veilige dijken' beschrijft het waterschap hoe zij het beheersgebied beschermt tegen overstromingen van het buitenwater, de Nederrijn en Randmeren. Het programma 'Voldoende en schoon water' heeft tot doel water van goede kwaliteit beschikbaar te hebben waar nodig en geen overlast te ondervinden van water. Als laatste geeft het programma 'Zuivering afvalwater' aan hoe hemelwater en verontreinigd water dat in de riolering is verzameld adequaat wordt gezuiverd voor het op oppervlaktewater wordt geloosd.

2.4.2 Keur, Algemene regels en Beleidsregels 2014

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, zoals dijken, duinen en kades, en andere waterstaatswerken, o.a. bruggen, stuwen, sluizen en gemalen. De keur en beleidsregels maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde bepalingen worden aangevraagd om bepaalde activiteiten te kunnen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Watervergunning. In de beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van het waterschap nader uitgewerkt.

2.5 Gemeentelijk beleid

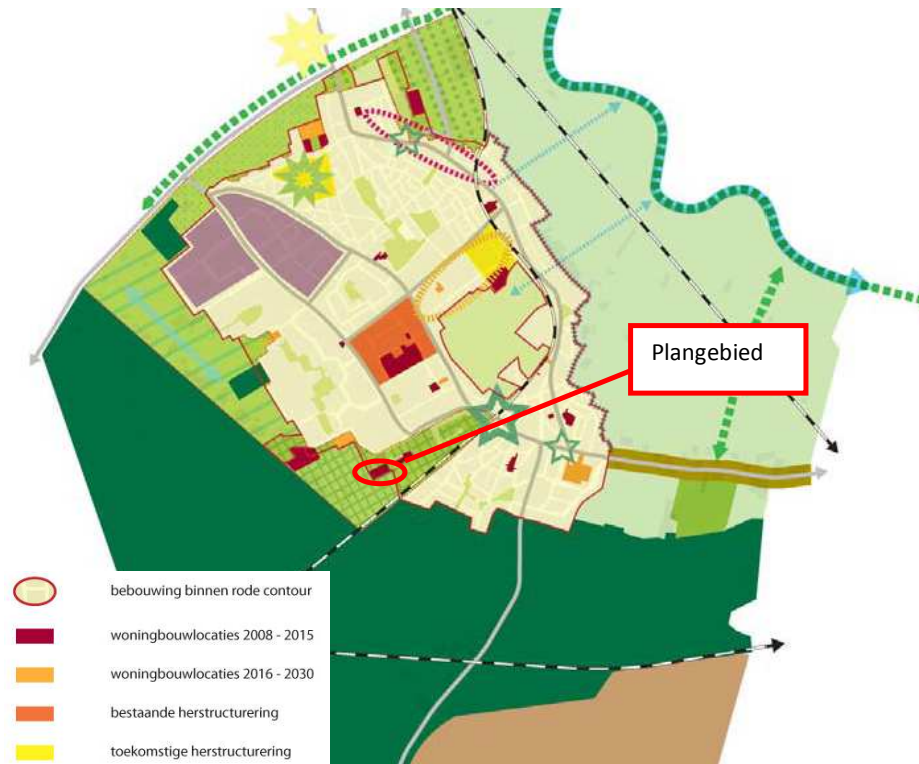
2.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als de hoeveelheid en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen te houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

Een belangrijk thema in de structuurvisie is 'wonen'. Conform de woonvisie is het streven om in de periode tot 2015 560 nieuwe woningen te bouwen. Bij het zoeken naar ruimte voor woningbouw geldt altijd dat het toevoegen van 'stedelijke functies' daar moet gebeuren waar weinig schade wordt toegebracht aan de bestaande groene waarden en/of waar ook versterking van groene waarden mogelijk is. Gelet op het voorkomen van aantasting van het buitengebied en conform het provinciale en gemeentelijke beleid, wordt in beginsel eerst gezocht naar locaties binnen de kern, dan naar locaties buiten de kern, maar binnen de rode contour, en pas daarna naar locaties buiten de kern en buiten de rode contour. Als echter schade wordt toegebracht aan waardevolle groengebieden binnen de kern en het 'ontspannen' (ruim opgezette) woonmilieu onevenredig wordt aangetast, komen toch buitenstedelijke locaties in beeld. Daartoe zijn buiten de bebouwde kom verschillende gebieden onderzocht op identiteit/imago, ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit, verkeer, leefbaarheid, duurzaamheid en haalbaarheid.

Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie (inbreiding) binnen bestaand stedelijk gebied (figuur 2.2). Om tot een op de omgeving afgestemde ontwikkeling te komen is voor het plangebied en de directe omgeving een visie opgesteld. De ontwikkeling is in overeenstemming met deze visie. In paragraaf 3.4 wordt hier uitgebreider op deze visie ingegaan.

Voor het gebied rond de Bosstraat, dat grotendeels binnen de rode contour ligt, is een aparte visie gemaakt. Hierin wordt aangegeven dat op verschillende wijzen woningbouw binnen 'boskamers' kan plaatsvinden. Dit gebied ligt relatief dichtbij het station en draagt bij aan de compactheid van het dorp. De gemeente heeft hier echter geen grond en verplaatsing van sportvelden is ongewenst. Het onderhavige plangebied betreft Bosstraat/Den Blietlaan. Binnen deze boskamer is ruimte voor ontwikkeling.



figuur 2.2 Uitsnede structuurvisie kaart met aanduiding plangebied

2.5.2 *Nota Wonen in Soest*

In 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Wonen in Soest vastgesteld. In de nota wordt aangeduid dat in de gemeente de druk op de woningmarkt aanzienlijk blijft, ondanks de economische crisis, die de woningmarktdruk meer latent gemaakt heeft. In de nota zet de gemeente in op een betaalbare woningvoorraad. Naast kwantitatieve cijfers over het woningaanbod en de vraag naar woningen, gaat de nota ook in op de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Een overall aantal te bouwen woningen voor de komende periode wordt niet genoemd in de nota. Wel wordt ingegaan op:

- betaalbare woningvoorraad
- levensloopbestendige woningvoorraad
- duurzame woningvoorraad
- vraaggestuurde woningmarkt
- regionale samenhang

Hiermee wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf.

De plannen voor Bosstraat - Den Bliklaan wordt in het woningbouwprogramma genoemd en is daarmee verankerd in het grotere geheel van de Nota Wonen.

2.5.3 *De groene kernkwaliteit van Soest (2014)*

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest'. De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijk 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'.

Conclusie

Binnen het plangebied worden de aanwezige cultuurhistorische hakhoutwallen en houtwallen behouden. Daarnaast worden de overige aanwezige (hak)houtwallen, welke niet aangegeven staan op de verbeelding behouden en waar nodig hersteld. Hiermee past de ontwikkeling binnen het gestelde beleid in de groene kernkwaliteit.

2.5.4 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. 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:

- Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- Waardevolle bomen (gemeentelijk);
- Toekomstige monumentale particuliere bomen op percelen ≥ 175 m²;
- 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 verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

2.5.5 Visie Bosstraat (Een palet van kleuren in een zweem van groen)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de beleidsvisie voor de Bosstraat op 21 juli 2009 vastgesteld. Hiermee willen B&W zorgen dat het gebied, waar verschillende partijen graag willen (ver)bouwen, zijn groene en ruimtelijke kwaliteit behoudt.



figuur 2.3 Visie Bosstraat

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het plangebied van de visie Bosstraat. In figuur 2.3 wordt het plangebied aangegeven met het cijfer 2. Het gebied staat in de visie aangegeven als 'mogelijkheden uitbreiden wonen'.



In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling nader onderbouwd aan de hand van de 'Visie Bosstraat'.

2.5.6 'Nota parkeernormen auto en fiets, 2^e herziening, gemeente Soest'

Op 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de Nota parkeernormen auto en fiets herzien (2^e herziening) en vastgesteld.

In de nota is de parkeernorm per type woning aangegeven. Daarnaast wordt een correctiefactor gehanteerd bij type parkeerplaatsen.

Tabel 2.1: Parkeernorm woningen

Type			Eenheid
Woning tot 50 m ² bvo	0,7	Een kleine berging is een wettelijke eis. 1,1	per woning/unit
Woning van 50 tot 75 m ² bvo	1,2	3,0	per woning
Woning van 75 tot 100 m ² bvo	1,5	1,4	4,0
Woning van 100 tot 150 m ² bvo	1,8	1,7	5,0
Woning van 150 m ² bvo of groter	2,0	1,8	6,0

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

Bij nieuwbouw moeten autoparkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers gerealiseerd worden. Daarbij moet vanaf een ontwikkeling van 3 woningen rekening gehouden worden met minimaal 1 auto per 3 woningen. Voor de 11 woningen in deze ontwikkeling zijn dan ook 4 parkeerplaatsen in de openbare

ruimte noodzakelijk. Er geldt een correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege het lagere gebruik hiervan worden parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig meegerekend, maar een correctiefactor toegepast volgens onderstaande tabel.

Tabel 2.2: Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen

Type parkeerplaats bij woningen	Feitelijk aantal	Berekenings aantal	Opmerkingen
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 meter diep
Garage	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 meter diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 meter diep
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12 meter diep
Garagebox (niet op het eigen perceel)	1	0,5	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Parkeerterrein	-	0,8	Per parkeerplaats

In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer, waaronder parkeren.

2.5.7 *Verbreed GRP Rioleringsplan Soest 2012-2017*

Het opstellen van een verbreed Gemeentelijk rioleringsplan is een wettelijke verplichting die is vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm artikel 4.22). In 2011 is het bestaande GRP Soest geactualiseerd en uitgebreid tot een verbreed GRP. In dit verbreed GRP wordt weergegeven hoe de gemeente Soest haar watertaken de komende planperiode vorm wil geven. Deze watertaken (zorgplichten) hebben betrekking op stedelijk afvalwater, hemelwater en is verbreed met de gemeentelijke grondwaterzorgplicht. Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van beheer openbare ruimte, bescherming van bodem en waterkwaliteit en de zorg voor het totale watersysteem worden steeds belangrijker. Ook het financiële beleid, de inzet van middelen en toenemende lastendruk zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

2.5.8 *Welstandsbeleid*

De gemeente heeft in 2014 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria.

De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied Klein Engendaal.

Het welstandregime valt binnen de algemene welstandscriteria van de gemeente Soest. Binnen dit regime geldt een aantal uitgangspunten, welke hieronder kort worden beschreven:

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving: van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context: Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit: Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Schaal en maatverhoudingen: Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht: Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur; kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Conclusie

De welstandcriteria zijn voor het plangebied nader uitgewerkt in de visie Bosstraat.

2.5.9 Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/ Cradle tot cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen. Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik en levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10.

2.5.10 Conclusie gemeentelijk beleid

De onderhavige ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. In de structuurvisie van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als woningbouwlocatie 2008-2015. Binnen de woonvisie staat beschreven dat er 750 woningen gerealiseerd dienen te worden tot 2015. Hiervan dient 40% in het betaalbare segment gebouwd te worden. Het reeds gerealiseerde project aan de Beckeringhstraat dient als compensatie project voor het project Bosstraat/Den Bliklaan.

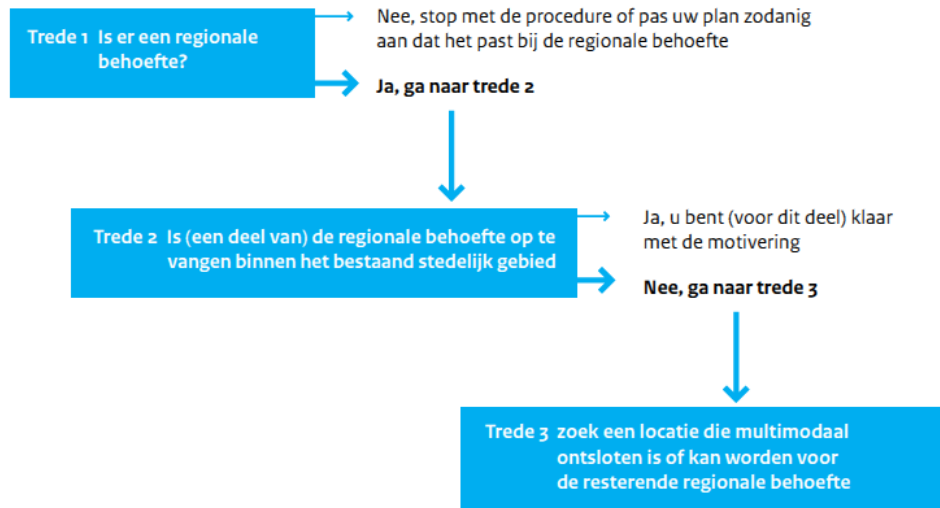
De woningbouwlocaties en overige ontwikkelingen rondom de Bosstraat uit de structuurvisie zijn vertaald in de visie Bosstraat. Het onderhavige plangebied wordt hier dan ook als mogelijke woningbouwlocatie aangegeven. Binnen de visie wordt tevens aandacht besteed aan de welstand. De ontwikkeling past dan ook binnen de algemene welstandcriteria.

2.6 Ladder duurzame verstedelijking

Kader

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

ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. Deze zijn weergegeven in onderstaande figuur.



figuur 2.4 Schematische weergave 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Bron: Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking.

Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: is er een regionale behoefte?

Als eerste wordt in beeld gebracht welke behoefte bestaat ten aanzien van woningbouw c.q. verstedelijking (welke vraag is aanwezig, kwantitatief en kwalitatief). Het begrip regio is niet gedefinieerd, maar moet van geval tot geval worden ingevuld. In dit geval wordt aangesloten bij het regio-begrip, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Soest maakt onderdeel uit van de regio Amersfoort. Voor de gemeente Soest als geheel geldt vanuit de Structuurvisie een woningbouwprogramma van circa 1.165 woningen, waarvan vliegbasis Soesterberg in ieder geval 165 woningen voor zijn rekening neemt. De overige 1.000 woningen zijn nog niet concreet toegewezen in de structuurvisie.

De Nota Wonen van de gemeente Soest (2012) beschrijft dat de gemeente te maken heeft met drie woningmarktregio's: Regio Amersfoort, Regio Utrecht en Regio Gooi- en Vechtstreek. Deze drie regio's hebben alle te maken met een aanzienlijke druk op de woningmarkt. Deze druk is gekoppeld aan een aantrekkelijk woongebied en een blijvende economische ontwikkeling van de Noordvleugel van de Randstad. Op basis van een trendraming van ABF wordt tot 2020 een groei van ca. 1.500 huishoudens verwacht in de gemeente Soest. Daarbij speelt migratie naar Soest een belangrijke rol. Zonder deze migratie neemt het aantal huishoudens met ca. 400 toe tot 2020. De migratie naar de gemeente is echter ook in de toekomst te verwachten. Het beeld dat in de Nota Wonen wordt geschetst, wordt ook bevestigd door de interesse in soortgelijke woningbouwprojecten in de gemeente en de omgeving daarvan.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het terrein ligt volgens de provinciale ruimtelijke verordening binnen de rode contour. Het betreft een gebied met een stedelijke groenfunctie. De wegen rondom het gebied kennen een maximale snelheid van 30 km/u.

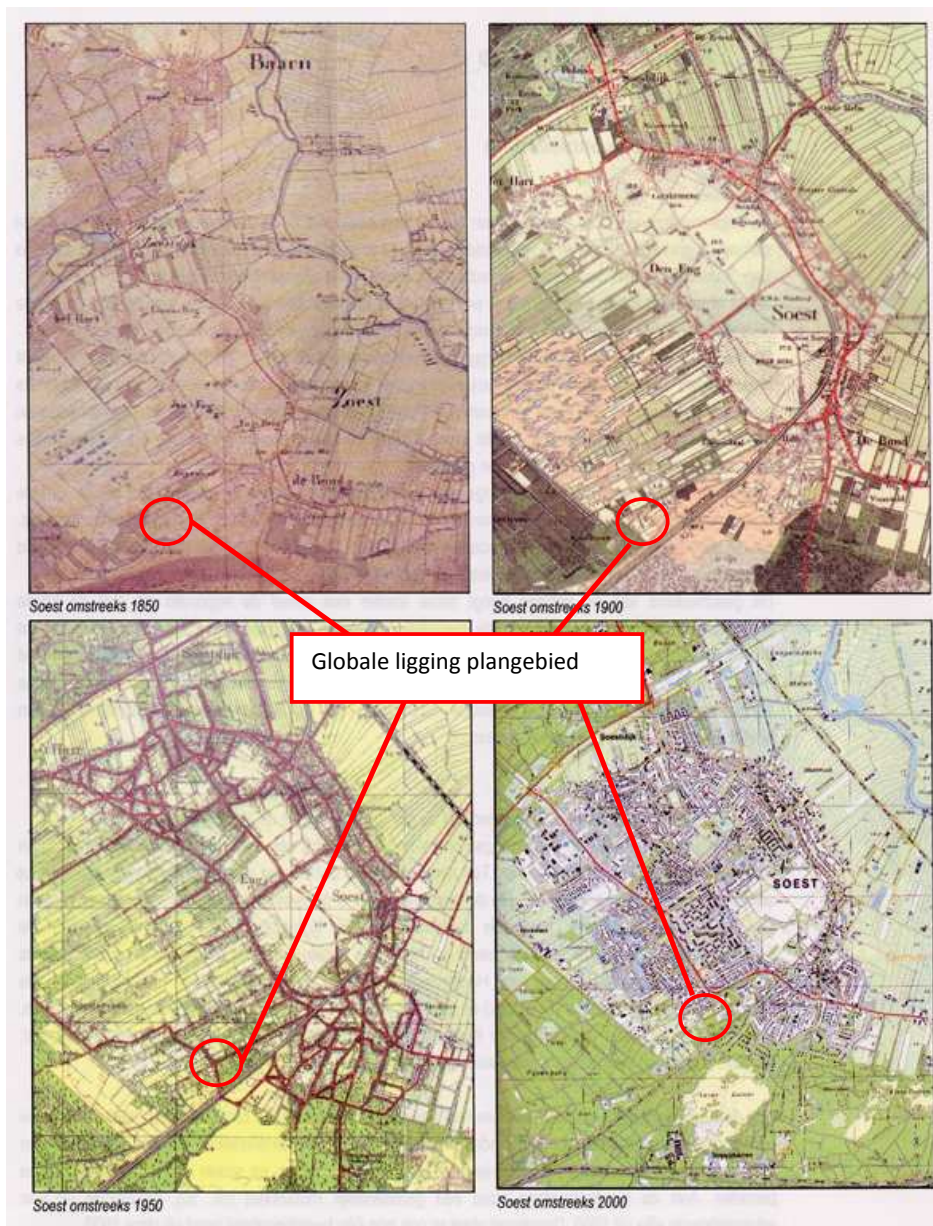
Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar woningen. Tevens is het plangebied gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee met succes doorlopen.

3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van de huidige en toekomstige situatie.



figuur 3.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk.

De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie.

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

Rondom het plangebied, langs de Bosstraat en Den Bliklaan zijn hakhoutwallen gesitueerd met aan beide zijden een greppel. Deze hakhoutwallen werden oorspronkelijk aangelegd als afscheiding tussen percelen en om het vee binnenboord te houden. De houthakwallen rondom het plangebied zijn verwaarloosd en kennen achterstallig onderhoud. Haaks op de Bosstraat staan houtwallen. Het verschil tussen hakhoutwallen en houtwallen ligt in het beheer en hebben een andere samenstelling van bomen en beplanting.

3.3 Huidige situatie plangebied

3.3.1 Omgeving

Het gebied heeft een zeer herkenbare landschappelijke kwaliteit; een bos waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het groen van bomen en bosschages domineert het beeld langs de Koningsweg, Bosstraat en Den Bliklaan. Min of meer verscholen in dit bos ligt een breed scala aan functies, variërend van kleine woonbuurtjes tot een jeugdherberg, tennisvelden, een kinderdagcentrum, een manege, scouting en een steenhandel.

Al deze functies liggen in een soort 'boskamers', omringd door brede groenstroken met het hoge opgaande groen van het hier kenmerkende gemengde bos. Op een aantal plekken langs de Bosstraat en Den Bliklaan ligt een bescheiden lintbebouwing met grote voortuinen en veelal vrijstaande bebouwing. Door de royale opzet en de relatief beperkte straatlengte is dit ondergeschikt aan het bosrijke beeld. Komende vanaf de Koningsweg lijkt het dorp op te houden en het bos te beginnen.

Toch is het gebied zeker niet leeg. Het wordt relatief intensief gebruikt en heeft naast een woonfunctie ook een duidelijke (recreatieve) functie voor het dorp Soest. Hier gaat men paardrijden of tennissen en hier strijken bezoekers neer in de jeugdherberg. Je zou het gebied rond de Bosstraat de 'speeltuin van Soest' kunnen noemen. Door de enorme diversiteit aan functies, de geleidelijke 'organische' ontwikkeling van het gebied en de vele vrije kavels is er in de architectuur weinig samenhang. Ondanks dat gegeven oogt het gebied niet rommelig of chaotisch. Het bos vormt een groen raamwerk,

waarbinnen de verschillende functies en gebouwen een plek hebben gekregen. Het bos garandeert de samenhang en bepaalt het unieke karakter, niet de architectuur.



figuur 3.2 Bestaande functies in de omgeving

3.3.2 *Plangebied*

Het betreft een perceel met daaromheen een (hak)houtwal van een aantal meters. Binnen deze boskamer is een vrijwel open veld met her en der een aantal bomen en struiken (figuur 3.3). In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op de aanwezige bomen en bomenstructuren.



figuur 3.3 Begroeiing huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied niet bebouwd. Aan de randen van het naastgelegen perceel zijn een aantal kleine schuurtjes en kleine kassen gesitueerd (figuur 3.3). Deze behoren niet tot het plangebied.



figuur 3.4 Bebouwing naastgelegen perceel

3.4 Uitgangspunten

In 2010 heeft de gemeente in een brief aan de initiatiefnemer specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn in deze paragraaf nader toegelicht. Tevens is aangegeven waar deze uitgangspunten worden toegepast of getoetst. Het plan wordt in paragraaf 3.5 beschreven. Daarnaast wordt in de onderstaande tekst kort ingegaan op de uitgangspunten uit de visie Bosstraat.

Groen: de eiken (hak)houtwal waarmee het perceel omgrensd wordt dient duurzaam gehandhaafd te blijven. Deze (hak)houtwal dient bij voorkeur minimaal 18 meter breed, maar in ieder geval minimaal 12 meter breed te zijn met zo weinig mogelijk doorsnijdingen. In het exploitatieplan dient opgenomen te worden dat de (hak)houtwal overgedragen wordt aan de gemeente. Ook de houtwal aan de achterzijde van het perceel dient gehandhaafd te blijven. Deze houtwal is gemiddeld 15 meter breed en is reeds in eigendom van de gemeente.

Dit uitgangspunt is input geweest voor de percelering van het plangebied. Op de verbeelding wordt rekening gehouden met deze randvoorwaarde. Ook in de uitwerking van het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden.

Verkeer: ontsluiting dient plaats te vinden direct aan de Bosstraat. De aanwezige hakhoutwallen dienen zo weinig en smal mogelijk doorsneden te worden. Dubbele inritten zijn hierbij niet mogelijk. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met een deel openbaar. Voor parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernorm uit de 'Nota parkeernormen auto en fiets, gemeente Soest'. Dit uitgangspunt is input geweest voor de indeling van het plangebied. Dit komt terug op de verbeelding van het plan. In paragraaf 4.2.3 is het plan getoetst aan de parkeernormen.

Brandweer: het plan mag geen doodlopende wegen bevatten. De breedte van de wegen is minimaal 4,5 meter waarvan 3,25 meter verhard dient te zijn. De kruinhoogte van de bomen mag hierbij maximaal 4,2 meter bedragen. Bij het aanleggen van de weg dient rekening gehouden te worden met een asdruk voor voertuigen van minimaal 14.600 kilogram. Voor de bluswatervoorziening mag de afstand tot waterwinning maximaal 40 meter zijn.

Deze uitgangspunten zijn input voor het stedenbouwkundige ontwerp en de nadere uitwerking van het plan. De bestemmingen laten voldoende ruimte om aan deze randvoorwaarde te kunnen voldoen.

Milieu: de stankcirkel is na het vaststellen van de verordening 'geurhinder en veehouderij' teruggebracht tot 50 meter. Woningbouw dient buiten deze 50 meter plaats te vinden. Afvalcontainers kunnen op de uit/inritten aangeboden worden.

Op dit uitgangspunt wordt ingegaan in paragraaf 4.2.2.

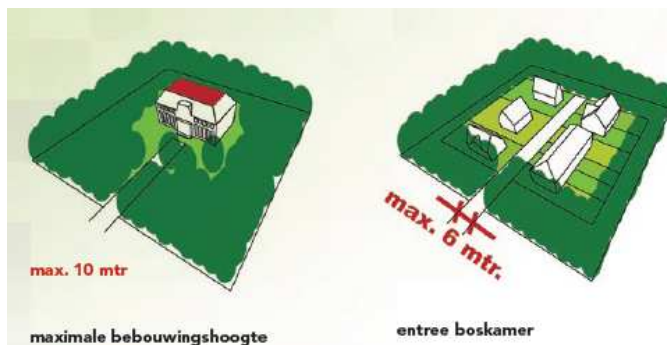
Stedenbouw: De Visie Bosstraat is het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Uit de visie volgen een aantal randvoorwaarden/handvatten voor het plan:

- Belangrijkste randvoorwaarde vormt het groene raamwerk van de boskamers. Door handhaving van de aanwezige (hak)houtwallen ontstaat een boskamer waarbinnen de invulling flexibel kan zijn. De boskamer voor het onderhavige perceel vormt een geheel met de Den Bliklaan 30 en Bosstraat 20 tot en met 26. Binnen deze boskamer dient de verkaveling een logische samenhang te hebben. Op figuur 3.5 is een referentiebeeld uit de visie Bosstraat weergegeven.



figuur 3.5 referentiebeeld uit Visie Bosstraat

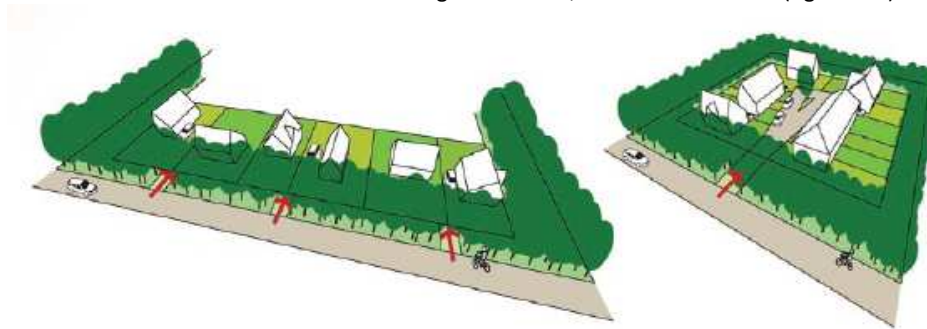
- Voor wat betreft de goot- en nokhoogte wordt in de visie Bosstraat aangegeven dat deze maximaal 10 meter mag bedragen (figuur 3.6), maar dat dit specifiek per plek bepaald dient te worden. In dit geval (brief gemeente) dient aangesloten te worden bij de goot- en nokhoogte van de aangrenzende percelen, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter (De woningen aan de Houtsnip hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter, aan de bosstraat 26 van 6 en 9 meter en aan de Den Bliklaan 30 van 4,5 en 9 meter).



figuur 3.6 maximale bebouingshoogte en maximale breedte van de entree (visie Bosstraat)

- Iedere boskamer dient een eigen ontsluiting te krijgen. Hierbij dient de hakhoutwal zo min mogelijk doorbroken te worden. Parkeren dient plaats te vinden binnen de boskamers.
- De woningen binnen de boskamer dienen op twee manier gepositioneerd te worden (dit alles conform standaarden Soest):

1. In het westelijk deel van het perceel (ter hoogte van Den Blietlaan 30) liggen de woningen binnen een ondiepe kamer direct langs de Bosstraat. Hier wordt gekozen voor een verkaveling haaks op en ontsloten via de Bosstraat, met vrijstaande en geschakelde woningen. Twee naast elkaar gelegen woningen hebben steeds één inrit van maximaal 3,5 tot 4 meter breed. Ontsluiting maximaal 3,5 tot 4 meter breed (figuur 3.6).



2 principes voor ontsluiting boskamers

figuur 3.7 principes voor ontsluiting (Visie Bosstraat)

2. In het oostelijk deel is een andere oplossing voorstelbaar, afhankelijk van de ter plaatse te inventariseren groenwaarde. Mogelijk is hier ruimte voor woningen die zich oriënteren op een cul-de-sac of zijstraat met plein. Ontsluiting maximaal 6 meter breed (figuur 3.6). Hier kan ook gedacht worden van een gemengd woonprogramma. Een achterstraat is hier onwenselijk, omdat hierdoor een situatie ontstaat met 'verborgen' woningen en achtertuinen aan de openbare ruimte.

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden worden in het ontwerp van de woningen verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om deze stedenbouwkundige randvoorwaarden uit te werken door middel van de specifieke bestemming van de woningen met bouwvlakken en de aanduiding van de groenstructuren die de boskamers vormen.

Volkshuisvesting: binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid dient 40% van ieder bouwplan binnen de categorie betaalbare woningen vallen. Het onderhavige plan valt hier niet onder en hiervoor dient een compensatieproject aangedragen te worden.

Aan deze randvoorwaarde is voldaan door de andere woningbouwplannen die in de gemeentelijke Nota Wonen zijn benoemd.



figuur 3.8 Visie Bosstraat

3.5 Het plan

Het onderhavige plan bestaat uit 11 woningen, waarvan 4 geschakelde woningen en 7 vrijstaande woningen (zie figuur 3.9). De woningen kunnen zowel met een pannen- als rieten dak bedekt worden. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4 meter / de bouwhoogte 9 meter.



figuur 3.9: Verkaveling beoogde plan

4 Resultaten onderzoeken

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan wet- en regelgeving op het vlak van natuur, milieu, cultuurhistorie en archeologie (omgevingsaspecten). Per omgevingsaspect wordt het wettelijk kader geschetst, waarna het plan hieraan wordt getoetst. Afgesloten wordt met een conclusie.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is in december 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Bosstraat/Den Blieklaan te Soest. Aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en na te gaan of deze een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN, 2009), waarbij gezien de resultaten van het vooronderzoek de onderzoeksstrategie voor een grootschalige onverdachte locatie (ONV-GR) is gehanteerd.

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

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

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

Situatie in het plangebied

Grond

De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 2,8 à 3,4 m -mv. uit zand met daaronder klei tot 3,5 à 3,9 m -mv. gevolgd door zand tot de maximale boordiepte van circa 5,5 m -mv. De zandige boven- en ondergrond bevatten geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen.

Grondwater

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt formeel verworpen, vanwege het gemeten licht verhoogde gehalten aan barium in het grondwater. Uit de resultaten van dit onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de bodem geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarden. De resultaten vormen vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoewel de conclusies gebaseerd zijn op een eerder uitgevoerd onderzoek, kunnen de conclusies gehandhaafd worden. Er is geen reden aan te nemen dat nieuwe verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de locatie, omdat het gebied in de tussentijd hetzelfde gebruik als openbaargrond heeft gekend. Ook worden de uitgangspunten van het plan niet gewijzigd.

4.2.2 Milieuzonering

Kader

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

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

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

tabel 4.1 relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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

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

Functiemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden 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 een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin 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. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende 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, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is deels, in een iets aangepaste vorm, toepassing gegeven in dit bestemmingsplan. Bij de onderzoeksresultaten milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

Situatie in het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van een woongebied met relatief weinig functiemenging. Er is derhalve sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Concreet betekent dit dat in principe moet worden voldaan aan de richtafstanden die per functie zijn vermeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Is dit het geval, dan is in principe sprake van voldoende functiescheiding en derhalve van een goede ruimtelijke ordening. In het vervolg van deze paragraaf wordt beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden die gelden voor de manege, die is gesitueerd aan de overzijde van de Bosstraat (zie figuur 4.1).



figuur 4.1 Weergave plangebied en manege

Milieuzone manege

In de (directe) omgeving van het plangebied is alleen de manege aan de overzijde van de Bosstraat relevant. Een manege valt onder SBI-2008, nummer E. Er geldt een richtafstand van 50 meter, waarbij het aspect geur maatgevend is. Voor stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter.

Geur

De afstand tussen de dierverblijven, bedrijfsbebouwing en/of mestplaat tot het plangebied bedraagt meer dan 50 meter (zie figuur 4.2). Juist de dierverblijven, bedrijfsbebouwing en mestplaat zijn de bronnen voor (potentiële) geurhinder. Binnen de richtafstand van 50 meter worden in geen geval geurgevoelige objecten opgericht.



figuur 4.2 Ligging dierverblijven t.o.v. grens plangebied (Bron: Cyclomedia)

Stof en geluid

De afstand van de hinderaspecten stof en geluid is gemeten vanaf de perceelsgrens van de manege. De afstand tot de dichtstbij zijnde gevel bedraagt meer dan 30 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstanden voor stof en geluid. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering stelt geen beperkingen aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen vindt direct plaats via de Bosstraat. De hakhoutwal wordt zo smal mogelijk doorsneden doormiddel van een aantal in-/uitritten (zie figuur 4.3).

In tabel 4.2 worden de in-/uitritten per deelgebied beschreven. De breedte van de in-/uitritten voldoet aan de maximale breedte van 6 meter.

tabel 4.2 in-/uitritten woningen

Deelgebied	Type woningen	Aantal woningen	Breedte in-/uitritten (aantal)
westkant	Vrijstaand	2	4 meter (2x)
midden	Geschakeld	4	4 meter (2x)
oostkant	Vrijstaand	5	6 meter (1x)

Verkeersafwikkeling

Het aantal woningen binnen het betreffende plan is gering. Uitgaande van zes verkeersbewegingen per woning zorgt de onderhavige ontwikkeling voor een toename van 66 bewegingen per etmaal.

Verkeerskundig zorgt de ontwikkeling dan ook niet voor belemmeringen ten aanzien van de doorstroming van verkeer op de Bosstraat.

Parkeren

De parkeernorm volgens de 'Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Soest' (versie 12 februari 2014) voor het onderhavige plan is 2,0 parkeerplaats per woning (> 120 m²). Voor het plan houdt dit in dat er minimaal 22 parkeerplaatsen voor respectievelijk 11 woningen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast moet er per woning 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig zijn. Dit komt neer op 4 parkeerplaatsen. In totaal moeten ten behoeve van het plan 26 parkeerplaatsen aanwezig zijn (22 + 4).

In totaal worden 25 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 in de openbare ruimte aangelegd. Op grond van de nota parkeernormen mogen parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig worden meegerekend. Er geldt een correctiefactor, afhankelijk van het type parkeerplaats. In de onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen (22 pp) overeenkomt met het te realiseren aantal parkeerplaatsen (22,1 pp).

tabel 4.3 Correctiefactor bij woningen

Type parkeerplaats bij woningen	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Aantal woningen	Totaal
Lange oprit (min. 11 meter) ¹	2	1,0	2	2,0
Oprit (min. 6 meter) met garage	2	1,0	2	2,0
Lange oprit (min. 12 meter) met garage	3	1,3	7	9,1
Subtotaal				13,1
Aantal openbare parkeerplaatsen				9
Totaal				22,1

De nota parkeernormen bevat naast de hiervoor besproken regels ook regels over de afstand van (openbare) parkeerplaatsen tot de woningen, de parkeervorm en de afmetingen van de parkeervakken. Het plan voldoet in dit opzicht aan het gemeentelijk beleid.



Figuur 4.3 Situatieschets woningen, inclusief parkeerplaatsen

Fietsparkeren

Ten behoeve van het parkeren van fietsen moet eveneens voldoende ruimte zijn. Een berging - eventueel gecombineerd met een garage - biedt ruimte om de gevraagde overdekte stalplaats voor fietsen te realiseren. Deze ruimte is beschikbaar binnen het voorgestelde plan. Daarnaast biedt de openbare ruimte in het plan voldoende ruimte om fietsparkeerplaatsen rondom de woningen te realiseren (1 fietsparkeerplaats per 3 woningen).

4.2.4 Geluidhinder

Kader

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze Wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde

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

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB (Lden). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 53 dB (Lden).

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben volgens art 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. 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(Lden).

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers moet een 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, de geluidbelasting buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen. De voorkeursgrenswaarden bedragen respectievelijk 50 en 55 dB(A) (etmaalwaarde).

Situatie in het plangebied

Verkeerslawaai

De wegen rondom het plangebied - Den Blietlaan, Koperwiek, Eigendomweg en 1e Heeserlaantje - hebben als maximum snelheid 30 km/u. Het plangebied ligt binnen de Wettelijke zone van de provinciale weg (Koningsweg, zone 200m) waardoor vanuit de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht is. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB.

De gemeente Soest bezit een actuele Verkeersmilieukaart waarop de geluidcontouren staan afgebeeld voor het prognose jaar 2020. Het bouwplan ligt buiten de 48 dB contour waardoor aangetoond is dat de voorkeursgrenswaarde bij het plan niet wordt overschreden. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder voor de verdere planontwikkeling.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de buurt van een industrieterrein.

Conclusie

Het plangebied ligt op basis van de verkeersmilieukaart buiten de 48dB contour van de 'Koningsweg'. Dit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling valt tevens buiten de geluidscontour van de spoorlijn en ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein. Het aspect geluidshinder vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Kader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit

Voor deze ontwikkeling is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) van toepassing. Deze Wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (NIBM). Zo zijn 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) en fijn stof (31,3 microgram per m²).

Besluit gevoelige bestemmingen

Op basis van dit Besluit mogen er geen gevoelige functies voor kinderen, ouderen en zieken op minder dan 50 meter van provinciale wegen en 300 van rijkswegen worden gerealiseerd, indien de grenswaarden worden overschreden.

Wet ruimtelijke ordening

Naast bovenstaande dient het gebied vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening geschikt te zijn voor de beoogde functie. Een goede luchtkwaliteit is een van de randvoorwaarden voor een goede leefomgeving. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Situatie in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 11 woningen. Hiermee valt deze ontwikkeling binnen de regeling niet in betekenende mate bijdragen. De hoeveelheid van 11 woningen ligt ruim onder de hoeveelheid van 1.500 woningen waarvan in de Regeling NIBM wordt uitgegaan.

Conclusie

De luchtkwaliteit voor het plangebied, ook langs drukke wegen, voldoet aan de normering op grond van de Wet milieubeheer.

4.2.6 Externe veiligheid

Kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (2011).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire Rvgs).

Inventarisatie risicobronnen

Ten behoeve van de eerdere planvorming heeft het toenmalige Oranjewoud (nu Antea Group) geïnteriseerd welke risicobronnen in de omgeving van de planlocatie aanwezig zijn. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

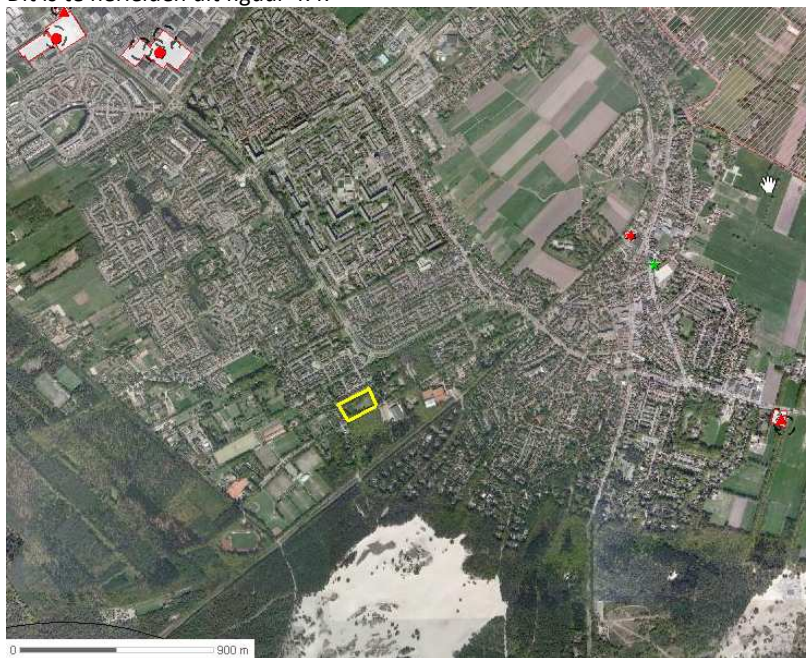
1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Transportgegevens conform circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2009).
- Actuele tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, RWS (2007).
- Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, RWS (2003).
- 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail (25 juli 2007).
- www.risicokaart.nl.

Bevi-inrichtingen

De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is op minimaal 1.600 meter afstand gelegen van het plangebied. In de directe omgeving van de planlocatie zijn volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. Dit is te herleiden uit figuur 4.4.



Figuur 4.4 Uitsnede Risicokaart. Planlocatie is geel omkaderd, bron: www.risicokaart.nl.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tevens is het mogelijk dat over lokale wegen in de nabijheid van het plangebied gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op deze risicobronnen wordt hieronder ingegaan.

- **Weg**

Op 100 meter afstand van het plangebied ligt een provinciale weg waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Het betreft de Koningsweg (N221). Het transport over deze weg is niet recentelijk geteld, de laatste tellingen zijn uitgevoerd in 2003. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (RWS, 2003) is transport van brandbare vloeistoffen over deze weg opgenomen. Het transport van brandbare vloeistoffen levert een invloedsgebied op van maximaal 58 meter als gevolg van een (plasma-)brand. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het vervoer van brandbare vloeistoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de planlocatie.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere wegen gelegen waarvan het transport van gevaarlijke stoffen is geteld. De overheid heeft die wegen geteld waarvan het de verwachting is dat een significante omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

Op de lokale wegen nabij de planlocatie, zoals de Den Blieklaan en de Bosstraat, kan het vervoer van gevaarlijke stoffen niet worden uitgesloten. Het is echter niet aannemelijk dat deze hoeveelheden groot zijn, omdat in de directe omgeving van de planlocatie (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) geen bedrijven zijn gevestigd die bevoorraad moeten worden met gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over lokale wegen in de nabijheid van het plangebied levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de planlocatie.

- **Spoor**

Het doorgaande spoor van het spoortracé Utrecht - Soest - Baarn ligt op een afstand van ongeveer 200 meter van de planlocatie. Over dit spoor vindt géén vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn levert geen belemmeringen op voor het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het plangebied.

- **Water**

In de omgeving van de planlocatie worden geen gevaarlijke stoffen over het water vervoerd.

- **Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen**

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van de planlocatie geen aardgastransportleidingen (van de Gasunie) aanwezig zijn. Evenmin zijn er K1,K2,K3-vloeistofleidingen aanwezig.

Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen gelden voor de planontwikkeling doordat er sprake is van een grote afstand tot de risicobronnen.

4.2.7 **Duurzaamheid**

Kader

In paragraaf 2.5.9 is ingegaan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Soest. Doelstellingen vanuit het gemeentelijk Duurzaamheidsplan voor 2015 zijn:
Gebruik maken van de GPR om te bepalen wat de mogelijkheden zijn op het gebied van duurzaam bouwen door middel van cijfers voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor nieuwbouw scoren naar de GPR-score van 8.

4.3 **Water**

Op 6 december 2010 is door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is begin juni 2014 geactualiseerd. De resultaten uit dit onderzoek staat beschreven in de rapportage 'Toelichting op de Watertoets' (Antea Group, 2014, Bijlage 9 bij deze toelichting).

Resultaat

Over de geplande ontwikkelingen is contact geweest met de gemeente Soest (dhr. Frank Roskamp, op 4-11-2010) en het toenmalige waterschap Vallei en Eem (dhr. Dimitri van Dam, op 2-12-2010).

Waterschap Vallei en Eem

In het overleg met zijn de randvoorwaarden en aandachtspunten van het waterschap ten aanzien van het watersysteem besproken.

- Het waterschap heeft aangegeven dat in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig is waarop eventueel afstromend water kan worden geloosd.
- De hemelwaterafvoer afkomstig uit het plangebied zal in of rond het gebied moeten worden geïnfiltreerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eisen die de provincie stelt voor infiltratie in een grondwaterbeschermingsgebied.

Gemeente Soest

In het overleg met de gemeente zijn de aandachtspunten en randvoorwaarden die de gemeente aan het watersysteem stelt besproken.

- De gemeente heeft aangegeven dat afvalwater van de te bouwen huizen verzameld kan worden in het DWA-stelsel aanwezig in de Den Bliklaan en Bosstraat.
- Het hemelwaterafvoer afkomstig van de nieuw te bouwen woningen mag niet aangesloten worden op het HWA-stelsel, omdat de capaciteit hiervan ontoereikend is. Het advies van de gemeente is om het hemelwater af te voeren op de droogvallende sloot in de Bosstraat. Het gebruik van infiltratiekratten onder de verharding wordt door de gemeente afgeraden. Het hemelwater kan ook binnen de boskamer geïnfiltreerd worden.

Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het plangebied langs de Bosstraat is een droogvallende watergang aanwezig. In de situatietekening en het plan zijn geen wijzigingen in deze situatie aangegeven.

De gemeente heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer van het verharde oppervlak in het plangebied niet aangesloten kan worden op het HWA-stelsel. Er zal daarom een infiltratievoorziening moeten worden getroffen. De gemeente Soest heeft aangegeven dat het hemelwater afgevoerd kan worden op de droogvallende sloot langs de Bosstraat. In de 'Visie Bosstraat' is aangegeven dat in de bosrand een infiltratievoorziening in de vorm van een infiltratiegreppel kan worden getroffen. Wanneer de capaciteit van de droogvallende sloot langs de Bosstraat ontoereikend is, kunnen in de bosrand aanvullende infiltratievoorzieningen worden getroffen.

Grondwater

De grondwaterstand varieert tussen 2,5 en 4,0 m -mv. Het hemelwater van het verhard oppervlak wordt geïnfiltreerd in de bodem, via de bestaande, droogvallende sloot langs Bosstraat en/of de aan te leggen infiltratiegreppel in de bosrand. Hierdoor treedt geen verandering in de grondwateraanvulling op.

Afvalwaterketen

Ter hoogte van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. De capaciteit van het HWA-stelsel is echter ontoereikend om nieuw verhard oppervlak op aan te sluiten. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt alleen een vergunning voor aansluiting van het vuilwater op het DWA-stelsel gegund.

Het hemelwater zal in de bestaande droogvallende sloot langs de Bosstraat en de eventueel aan te leggen infiltratiegreppel in de bosrand infiltreren in de bodem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Natuurtoets

Kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient rekening gehouden te worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor natuur. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele situatie op basis van (recente) archiefgegevens en veldonderzoek. Voor de ontwikkeling die in het bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient een zogenaamde 'natuurtoets' uitgevoerd te worden. In de natuurtoets wordt de actuele situatie vergeleken met de ruimtelijke ingreep.

Op 7 november 2010 is door een ecooloog van advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staat beschreven in de rapportage 'Natuurtoets ruimtelijke onderbouwing terrein aan de Bosstraat/Den Blietlaan te Soest'. Dit onderzoek gaf aanleiding om specifiek onderzoek te doen naar de hazelworm en naar vleermuizen. Gezien het verstrijken van de tijd is dit veldonderzoek in juni 2014 geactualiseerd. Dit leidt niet tot wijzigingen van de conclusies van het eerdere onderzoek.

Beoordeling

In het plangebied zijn een aantal strikt beschermde soorten te verwachten. Het betreft hier broedvogels en mogelijk de Hazelworm en vleermuizen. Daarnaast komen in het plangebied voornamelijk licht beschermde (tabel 1) soorten voor. Effecten op deze soorten zijn beperkt.

Vogels

In en nabij het plangebied komen broedvogels voor. Het verwijderen van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te worden uitgevoerd. Ook de overige werkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is dan is het aan te bevelen om de overige werkzaamheden voor het broedseizoen te starten, zodat verstoringgevoelige soorten hier niet gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan in het broedseizoen voortgezet worden. In de omgeving van de planlocaties is voldoende alternatief broedbiotoop aanwezig. Opgemerkt wordt dat broedende vogels buiten het broedseizoen tevens beschermd zijn.

Hazelworm

In het voorjaar van 2011 is een hazelworm onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan staan beschreven in het rapport 'Hazelworm onderzoek Bosstraat te Soest, in het kader van de Flora en faunawet.

Het onderzoek, dat conform de daarvoor geldende methodieken en onderzoeksinspanning is uitgevoerd, heeft het eventueel voorkomen van deze soort op het plangebied niet aangetoond.

Gedurende 5 veldbezoeken, specifiek gericht op deze strikt beschermde soort, is de soort niet aangetroffen, waarmee aangenomen kan worden dat de soort niet op het terrein voorkomt. Eventuele ontheffings- of vervolgpcedures of onderzoeken voor deze soort zijn niet noodzakelijk. De Hazelworm ondervindt geen negatieve gevolgen van de beoogde ontwikkeling, de gunstige staat van instandhouding van de soort is niet in het geding.

Vleermuizen

Volgend op de Natuurtoets is een vleermuisonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, 2011, zie bijlage 6 bij deze toelichting). Het onderzoek naar vleermuizen in 2011 had een meerledig karakter. Het betrof een inventarisatie van zomer- en kraamverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen alsmede vliegroutes en foerageergebied. De inventarisaties zijn uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2011 (30 maart 2011). In het plangebied te Soest zijn vier middels de Flora- en faunawet beschermde vleermuissoorten waargenomen. Het plangebied bleek van beperkt belang als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en in minder mate de laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Het plangebied is voor geen van deze soorten van belang voor de instandhouding van de lokale populaties. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in de vorm van zomer- en kraamverblijven en paarverblijven van vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen vaste rust- verblijfplaatsen of belangrijke migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van de soort op populatieniveau, verloren. Voor bovengenoemde vleermuissoorten is dan ook geen ontheffing ex. art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

Overige soorten

Verder zijn uitsluitend negatieve effecten te verwachten op tabel 1 soorten (enkele zoogdieren) van de Flora- en faunawet. Omdat het gaat om tabel 1 soorten (waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkeling zoals genoemd in deze natuurtoets) behoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

Conclusie

Voor het aspect Flora en Fauna is nader onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de mogelijk voorkomende tabel 3 soorten de 'Hazelworm' en 'Vleermuizen'. Tijdens de onderzoeken naar hazelworm en vleermuizen zijn deze soorten niet aangetroffen binnen het onderhavige plangebied. Een ontheffing hoeft derhalve niet te worden aangevraagd.

4.5 Bomen en groen

4.5.1 Ecologische hoofdstructuur

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. Het dichtstbijzijnde gebied van de PEHS ligt ter hoogte van de Dolderseweg op ca. 200 meter afstand van het plangebied.

4.5.2 **Beschermwaardige bomen en bomenstructuren**

Bomenstructuren, monumentale en waardevolle bomen worden in de gemeente Soest beschermd door middel van een bomenkaart. Daarnaast worden toekomstige monumentale bomen beschermd. Deze bescherming is geregeld in de Algemene plaatselijke verordening van Soest en niet via het bestemmingsplan.

Om een goed beeld te hebben van de aanwezige bomen in het plangebied en de gevolgen van het plan hiervoor, is tevens een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (zie bijlage 2 voor de volledige rapportage).

4.5.2.1 **Categorisering conform bomenkaart**







Het plangebied heeft op de bomenkaart van de gemeente Soest de volgende status (zie figuur 4.5):

1. Parkwijk, categorie 1. Onder een parkwijk wordt verstaan: begrensd woongebied met houtopstanden die tezamen een functioneel geheel vormen.
2. Bomenstructuurgebieden (categorie 1);
3. Bomenstructuur lanen.

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied worden gevormd door de randen van het gebied. De (hak)houtwal aan de achterzijde van het plangebied wordt in dat kader behouden en overgedragen aan de gemeente.



LEGENDA

-  Bomenstructuur (cat. 1), gebieden, parken
-  Bomenstructuur (cat. 1), lanen
-  Bomenstructuur (cat. 1), parkwijk
-  Bomenstructuur (cat. 1), bos en natuur
-  Monumentale / waardevolle boom (cat. 2 en 3)
-  Bebouwde komgrens Boswet (vastgesteld dd. 23-10-2014)

Figuur 4.5: Uitsnede uit de definitieve bomenkaart, gemeente Soest

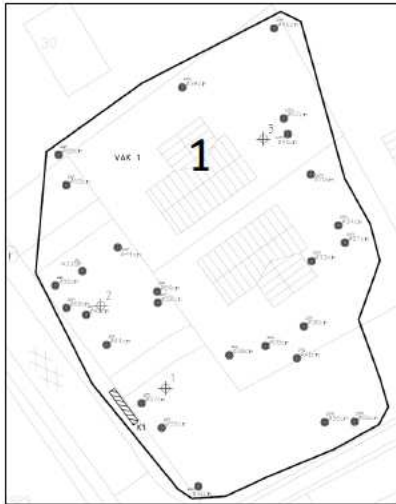
4.5.2.2 Bomen Effect Analyse

De Bomen Effect Analyse maakt inzichtelijk wat de kwaliteit van het huidige bomenbestand is, welke toekomstverwachting de bomen hebben en welke invloeden het plan heeft op de bestaande bomen. In het plangebied zijn 259 bomen aanwezig. Hiervan zijn 82 bomen geanalyseerd (bomen met diameter van 25 centimeter of meer). Om een gestructureerde analyse uit te kunnen voeren, worden 4 boomvakken onderscheiden. Per boomvak wordt de conditie van de bomen beschreven, gevolgd door een analyse van de effecten van het plan.

Conditie van de bomen

Boomvak 1.

Deze bomen zijn conditioneel overwegend goed tot voldoende te noemen. De eiken langs de straat staan op een wal en bepalen door hun formaat duidelijk het beeld in de Den Bliklaan. De bomen zijn tamelijk hoog opgekroond, waardoor ze er slechter uitzien dan ze daadwerkelijk zijn. Er zijn geen aantastingen bij deze bomen waargenomen. Aan de achterzijde van het vak staan een drietal acacia's van een voldoende tot matige kwaliteit. Deze vertonen veel dood hout, maar met een onderhoudsnoei zouden ook deze een voldoende toekomstbeeld krijgen. De overige bomen binnen dit vak zijn veelal jonge zaailingen.



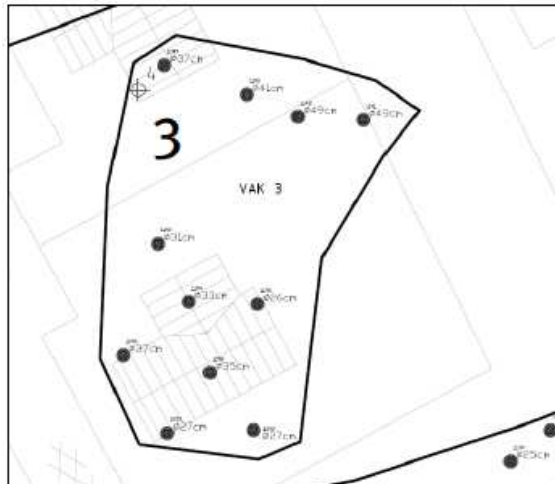
Boomvak 2

Boomnummers 1129-1130-1136 en 1138 (zie bijlage 1) zijn bomen van een redelijk formaat met een wat mindere conditie, maar zonder grote afwijkingen. De bomen staan aan de rand van het perceel langs de Bosstraat. Deze gehele zijde van het perceel vormt momenteel een bosstrook / houtwal waarbij de genoemde bomen de grootste exemplaren zijn. De overige bomen binnen dit vak zijn jonge zaailingen.



Boomvak 3

Deze bomen zijn van voldoende tot matige kwaliteit. Ook hier speelt de concurrentie van andere bomen een rol. Adventiefscheuten worden in veel bomen terug gevonden te samen met enige sterfte in de kroon. Adventiefscheuten duiden op een achteruitgang van kwaliteit van bomen.



Boomvak 4

De conditie is hier voldoende /matig met enkele goede exemplaren. Adventiefscheuten worden in veel bomen terug gevonden tezamen met enige sterfte in de kroon. Alle bomen vertonen achterstand in onderhoud.



Effecten van het plan

Boomvak 1

De eiken langs de Den Bliklaan kunnen volgens het ontwerp deels behouden blijven. Dit zijn bomen die momenteel een groot deel van het straatbeeld bepalen. Een punt van aandacht hierbij is de wal waar de bomen op staan. Deze zal gehandhaafd moeten blijven om het verlies van wortels te voorkomen. Graaft men deze wal af binnen de kroonprojectie van de bomen, zal er een dusdanige hoeveelheid aan wortels verloren gaan, met gevolg dat de bomen hier binnen enkele jaren aan zullen bezwijken. Ook bij het aanvullen of ophogen van de wal zal dit gaan spelen. Door de verstikking van de wortels die daarbij optreedt zal een grote hoeveelheid wortels afsterven.

Bomen die volgens ontwerp niet kunnen blijven staan: nr. 1006-1007-1009-1019-1020 en 1052, zie aldus bijlage 1 van de bomen effect analyse.

Boomvak 2

Dit vak bestaat uit overwegend jonge bomen en heeft het karakter van een houtwal. De enkele solitaire bomen van formaat kunnen ten dele blijven staan. Bomen die volgens ontwerp niet kunnen blijven staan: nr. 1055 (zie bijlage 1 van de bomen effect analyse). Deze boom komt volgens tekening minder dan 0,5 meter van een woning te staan.

Boomvak 3

Dit vak bevat veel bomen van een verminderde kwaliteit. Een aantal bomen heeft daarbij een uitgewaaide top of uitgebroken takken. Het grootste deel van deze bomen zal moeten verdwijnen volgens ontwerp. Bomen die volgens ontwerp niet kunnen blijven staan: nr. 1194-1196-1198-1202-1205- 1206 en 1189 (zie bijlage 1 van de bomen effect analyse).

Boomvak 4

Vak 4 bevat een grote verscheidenheid aan kwaliteit binnen de bomen. De bomen kunnen volgens ontwerp op een enkele na blijven staan. Bomen die volgens ontwerp niet kunnen blijven staan: nr. 1186 ((zie bijlage 1 van de bomen effect analyse).

Algemeen advies

Wanneer er werkzaamheden in de buurt van bomen plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met een aantal risico's ten aanzien van de bomen. Deze risico's worden vaak onderschat, omdat dikwijls niet per direct schade zichtbaar is. Een voorbeeld hiervan is schade aan wortels en verdichting aan de grond. Dit kan op termijn een boom doen bezwijken. Deze gevolgen zijn vaak pas na enkele jaren zichtbaar. Te denken valt aan het rijden met materieel of het ophogen van grond. Hierbij treedt verdichting op waardoor zuurstof uit de bodem verdwijnt en de boom als het ware 'stikt'. Door de bomen veilig te stellen door het plaatsen van bouwhekken rond de kroonprojectie kan dit probleem worden ondervangen. Een ander voorbeeld is bronbemaling. Bij voorkeur dient bemaling plaats te vinden tijdens de wintermaanden. In deze periode is de wortelactiviteit laag of ligt deze zelfs stil en zal de schade gering zijn.

Voor het realiseren van dit plan is het waarschijnlijk nodig om in de strook langs de Den Blietlaan tussen de bomen een weg te graven. Dit voor het maken van huisaansluitingen en opritten. Graven in deze strook dient bij voorkeur te gebeuren onder toezicht van een boomtechnisch toezichthouder. Op deze manier wordt voorkomen dat een boom te veel wortels zal verliezen door graven of verdichting. Op deze locatie hebben we te maken met bomen op een bosgrond die met name in de bovenlaag zeer intensief hebben geworteld. Dit maakt dat grondwerk binnen kroonprojectie vrijwel direct tot schade aan de wortels leidt. Door het ondiep wortelen is het goed mogelijk dat enkele bomen tot buiten de kroonprojectie geworteld hebben. Dit zal per boom onderzocht moeten worden. Eventueel kan na oplevering van het plan aanvullend een chemische bodemanalyse uitgevoerd worden, waarmee exact bepaald wordt welke voedingsstoffen de boom heeft en welke bemesting de boom nodig heeft.

Aanbevelingen

Op basis van de Bomen Effect Analyse wordt geadviseerd om bij aanvang van de werkzaamheden de volgende aanbevelingen in acht te nemen:

- Inzichtelijk maken van aan- en afvoerroutes van het project;
- Inzichtelijk maken van opslagplaatsen voor machines en materiaal;
- Bij voorkeur in de wintermaanden bronbemaling laten plaatsvinden;
- Plaatsen van bouwhekken rond de kroonprojectie;
- Vastleggen waar de verantwoording ligt voor eventuele schade aan bomen;
- Op welke wijze er toezicht gehouden wordt op de te nemen boombeschermingsmaatregelen;

- Na oplevering uitvoeren van een chemische bodemanalyse.

4.5.2.3 Conclusie

Het plangebied heeft in de huidige situatie een groen karakter. Ingevolge de nota 'Bescherming en kap van bomen' en de daarbij behorende bomenkaart is het plangebied aangewezen als 'parkwijk'. Tevens is een groenstructuur, categorie 1 aanwezig (laanstructuur) aanwezig. De in het plangebied aanwezige bomen mogen in beginsel niet worden gekapt, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Hiervan is in dit geval sprake, omdat het plangebied is diverse beleidsnota's is gereserveerd voor woningbouw. Omdat het plan daarbij zoveel mogelijk de bestaande groenstructuren incorporeert en versterkt, wordt geconcludeerd dat het plan verenigbaar is met de aanwijzing van het gebied als parkwijk. Uit de Bomen Effect Analyse blijkt ten slotte dat als gevolg van het plan slechts een gering aantal bomen moet worden gekapt (diameter van 25 cm of meer).

4.6 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Kader

Archeologie

De zorg voor archeologische waarden ligt bij gemeenten. In dat kader heeft de gemeente een beleidskaart archeologie opgesteld. Hierop heeft de planlocatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij plannen met een omvang groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm wordt een archeologisch onderzoek voorgeschreven.

Op 22 december 2010 is door een archeoloog van advies- en ingenieursbureau Oranjewoud (tegenwoordig Antea Group) een archeologische onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staat beschreven in de rapportage 'Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plangebied Bosstraat te Soest (Utrecht)', met projectnummer 198706.

Overige cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, onder 4, sub a) is geregeld dat in een bestemmingsplan ook rekening moet worden verantwoord op welke wijze is omgegaan met voorkomende cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

Archeologie

Tijdens het karterend veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor een vindplaats in de vorm van archeologische indicatoren. De bodem was (plaatselijk) verstoord, tot maximaal 1 m -mv.

Geadviseerd wordt derhalve om de archeologische verwachting voor het plangebied van een middelhoge verwachting naar beneden toe bij te stellen tot een lage archeologische verwachtingswaarde en het vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Selectieadvies

Geadviseerd wordt de archeologische verwachting naar beneden toe bij te stellen en het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie.

De implementatie van de bovenstaande aanbeveling is afhankelijk van het oordeel van het bevoegd gezag, in dezen de gemeente Soest.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van

de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Overige cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden bekend. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn de aangegeven gebieden met cultuurhistorische waarden op relatief grote afstand van het plangebied gelegen. De gemeente Soest beschikt niet over een cultuurhistorische waardenkaart. Er zijn geen monumenten in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een potentiële aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Nader onderzoek ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is niet noodzakelijk. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het onderzoek kan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' in het wijzigingsplan achterwege worden gelaten.

4.7 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de realisatie van de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Welstandstoets

De commissie geeft een positief advies over de kavels 1 t/m 6 en 8 t/m 11. Voor kavel 7 geeft zij een positief advies, mits de schoorsteen in het midden vervalt. Het programma wordt te vol met de schoorsteen in het midden. Complimenten voor de stappen die zijn gemaakt. De commissie kijkt uit naar de realisering van het plan. Uiterlijk bij de behandeling van het bouwplan wil de commissie bemonstering van materialen en kleuren beoordelen. De aan te planten groenstrook wordt door de gemeente ingericht. De commissie nodigt hen dan ook uit voor overleg samen met de projectontwikkelaar. In opdracht van de gemeente wordt er een trottoir aangelegd voor bij de vijf woningen aan de cul-de-sac. De commissie vindt dit niet passend bij de inrichting van een hofje. Het maken van een groene erfafscheiding wordt zoveel mogelijk gestuurd door de projectontwikkelaar bij de verkoop van de kavels. Ter hoogte van de grens tussen openbaar en privé is het wenselijk dat er enige onderlinge samenhang is en bij voorkeur mee-ontworpen wordt. Hiervoor wordt door de architect nog een ontwerp aangeleverd.

5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 van deze toelichting 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 in paragraaf 5.1 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 tenslotte wordt de verbeelding (plankaart) beschreven

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het moederplan: Klarwater, Smitsveen, Bosstraat. Het plan sluit in de uitwerking dan ook aan op dit moederplan. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op de ontwikkeling van de locatie Bosstraat - Den Bliklaan. Het stedenbouwkundige plan is uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Daarbij zijn de regelingen vanuit het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen, Bosstraat eveneens leidend geweest. Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet, aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert. Het plan sluit ook hiermee aan op het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen, Bosstraat. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding, die enige nadere toelichting behoeven. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de regels van het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 De regels

5.2.1 *Inleidende regels*

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

Artikel 1 – Begrippen

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen, die in het plan voorkomen. De begrippen zijn afkomstig uit het SVBP2012 en aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Artikel 2 bevat de wijze van meten. De meetregels zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante meetregels.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

Artikel 3 - Groen - Wijkgroen

Deze bestemming is van toepassing op structureel wijkgroen. Binnen de bestemming Groen - Wijkgroen is ook parkeren met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk, alsmede ruimte om ontsluiting van woningen

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

Artikel 4 - Verkeer

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

Artikel 5 - Wonen

De voorgestelde woningen met de daarbij behorende tuinen en erven 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 ofwel mag worden gebouwd. In dit geval betreft dit vrijstaande woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de woningvlakken worden gebouwd. Buiten woningvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrenzen behorende bij de woonbestemming.

Beroep aan huis

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

Bedrijf aan huis

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

Artikel 6 - Waarde - archeologie middelhoge verwachting

Voor het plangebied geldt de bestemming Waarde - archeologie middelhoge verwachting. Deze is overgenomen vanuit de Archeologische beleidsadvieskaart. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart zijn hiervoor in het bestemmingsplan in standaardregels omgezet. Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid. Op de Archeologische beleidsadvieskaart Soest zijn in totaal 8 verschillende archeologische zones (categorieën) aangegeven, vertaald naar kleurvlakken. De diverse waarden- en verwachtingszones krijgen ieder een eigen beleidsregime voor bodemingrepen in m2. Voor dit plangebied geldt Categorie 5: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2).

Archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan 500m².

5.2.3 **Algemene regels**

Artikel 7 - Antidubbelregel

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

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Op deze plaats zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Zo is er een regel opgenomen, die waarborgt, dat er bij het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 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 9 – Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming, die in het plan aan de gronden en bouwwerken is gegeven. Deze regels zijn dan ook van toepassing op alle bestemmingen in het plan.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 10 - Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen, die van toepassing zijn in het plan. Het gaat hierbij om: -milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 11 - Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: -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 blijvende werkelijke toestand van het terrein; -afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 12 - 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 kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 13 - Overige regels

Onder dit artikel is de werking van de wettelijke regels geregeld.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 - Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is, dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken 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 15 - Slotregel

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

5.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening. In principe geldt een nieuwe IMRO-codering (2012), maar dit plan betreft een wijzigingsplan en sluit daarom aan bij de systematiek van het moederplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering is in goed overleg en in samenwerking met de gemeente Soest op basis van particulier initiatief gestart. De gemeente Soest heeft zich per brief aan 'Van der Wardt Ontwikkeling' bereid verklaard om zich, binnen haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, in te zullen spannen om de realisatie van het plan mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft een sluitende exploitatie waarbij tevens een geldbedrag gereserveerd is voor eventuele planschade. In het kader van de planontwikkeling is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

In de 'Grondexploitatiewet', welke onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening, staat aangegeven dat de kosten van openbare voorzieningen door de gemeente verhaald dienen te worden bij de uitgifte van grond. Hiervoor dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Bij een particulier initiatiefnemer is het mogelijk een anterieure overeenkomst te sluiten (artikel 6.24 lid 3 Wro) waarin het kostenverhaal tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgedekt.

Tussen de gemeente Soest en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Hiermee worden de plannen economisch uitvoerbaar geacht. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat de Bosstrook rondom het perceel aan de Bosstraat/Den Blietklaan open is en dat deze gronden overgedragen worden aan de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf is gereserveerd voor het behandelen van vooroverleg-, inspraakreacties en zienswijzen.

Formeel krijgt één ieder de kans om in te spreken tijdens de ter inzage legging van het wijzigingsplan. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

6.2.1 Draagvlakbijeenkomst

Op 7 mei 2015 is er een informatiebijeenkomst gehouden voor de buurt. Het algemene beeld hiervan was dat dit een prettige en constructieve bijeenkomst was. De omwonenden waren reeds op de hoogte van de plannen. Verder waren er geen bijzonderheden. De aanwezigheidslijst van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is er bij het college van B&W geen zienswijze ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl