

Toelichting

Ontwerpbestemmingsplan

Molenstraat tussen 137 en 157

NL.IMRO.0342.BPSOE0047-0201

24 juni 2019

Bestemmingsplan Molenstraat tussen 137 en 157

Gemeente: Soest
Plannaam: Molenstraat tussen 137 en 157
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0047-0201
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 24 juni 2019



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Doelstelling	5
1.4	Vigerende plannen.....	6
1.5	Leeswijzer	10
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soest.....	11
2.3	Ruimtelijk-functionele structuur	13
2.4	Verkeersstructuur.....	13
2.5	Groen	13
2.6	Water	13
2.7	Monumenten en beschermd dorpsgezicht.....	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Wettelijke kaders.....	17
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING	24
4.1	Gewenste ontwikkeling	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Milieuaspecten	34
5.3	Water	43
5.4	Ecologie	46
5.5	Archeologie	48
5.6	Cultuurhistorie	49
5.7	Kabels en leidingen.....	52
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	53
6.1	Inleiding	53
6.2	De regels	53
6.3	De verbeelding.....	55
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
7.1	Algemeen.....	56
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	57
Bijlagen		58

Bijlage 1 Inrichtingsplan.....	58
Bijlage 2 Bomen Effect Analyse	59
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek.....	60
Bijlage 4 Watertoetsresultaat	61
Bijlage 5 Quicksan natuurwaardenonderzoek.....	62
Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennend.....	63
Bijlage 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek.....	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dagelijks Leven (hierna initiatiefnemer) werkt overal in Nederland aan de realisatie van kleinschalige woonzorglocaties midden in de wijk met de juiste, gespecialiseerde zorg. In de woonzorglocaties wordt ruimte geboden voor een veilige, vertrouwde en sociale plek waar mensen met geheugenverlies zich prettig voelen.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de Molenstraat (tussen nr. 137 en 157) te Soest een dergelijke kleinschalige woonvoorziening te realiseren. De woonvoorziening moet ruimte bieden voor circa 20 ouderen met geheugenproblemen. Daarnaast behelst het initiatief de verplaatsing van de volkstuinten waarop de woonvoorziening is beoogd naar een locatie elders.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "De Eng". Daarnaast wordt op een aantal onderdelen niet voldaan aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in de kern Soest. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenstraat, aan de oostzijde vormen een autodealer en agrarische gronden de begrenzing. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden en de westzijde door maatschappelijke voorzieningen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan betreft het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de woonvoorziening en tevens wordt het verplaatsen van de volkstuinten meegenomen.

1.4 Vigerende plannen

1.4.1 Algemeen

Voor het plangebied vigeren het bestemmingsplan "De Eng" (vastgesteld d.d. 15 mei 2012) en het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 18 september 2014). In figuur 2.1 worden uitsneden van de vigerende plannen weergegeven. Het plangebied is met de lichtblauwe belijning aangegeven.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsplan "De Eng"

Op basis van het bestemmingsplannen "De Eng" heeft het plangebied de bestemmingen:

- 'Recreatie' met de functieaanduiding 'Volkstuin'
- 'Agrarisch met waarden'
- 'Verkeer'

Verder gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'
- 'Waarde – Archeologie waardevol gebied 2'
- 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'

En zijn delen van het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5'

Beschrijving bestemmingen

De voor 'Recreatie' met de functieaanduiding 'Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en overige voorzieningen. Voor deze bestemming geldt dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van gereedschapsberging en volkstuinonderhoud mag worden gebouwd.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor akkerbouw, instandhouding van de ter plaatse voorkomende waardevolle landschapswaarden en extensieve recreatie.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, rijbanen, verkeerstekens en verkeersborden met de bijbehorende parkeervoorzieningen. Ter plaatse van deze bestemming zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan, met uitzondering van stallingsruimten voor scootmobielen. Tevens gelden een aantal bouwhoogte voor andere bouwwerken zoals licht-, vlaggen en andere masten en speelvoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en de voor 'Waarde - Archeologie waardevol gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' heeft hierbij voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en).

De voor 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht 'De Soester Brink', waarbij de bestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

De gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' bevat de volgende regeling:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 5' (tussen Molenstraat 137 en 157) te wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden als bedoeld in artikel 4, de bestemming Maatschappelijk als bedoeld in artikel 11, de bestemming Recreatie als bedoeld in artikel 12, de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 14 en de bestemming Verkeer als bedoeld in artikel 15 met ontsluitingen. Hierna worden de bepalingen behorende bij de wijzigingsbevoegdheid opgesomd en getoetst (cursief):

- a. de nieuwbouw dient zorgvuldig te zijn ingepast in de randen van de Eng;
Bij de positionering van de woonvoorziening is nadrukkelijk aangesloten bij de voorgevelrooilijn van naastgelegen bebouwing aan de Molenstraat. Aan de zijde van de Soester Eng wordt een nieuwe groensingel gerealiseerd. Met deze groensingel wordt de groene rand rondom de Soester Eng versterkt. Hierbij is tevens gekozen om enkel achter de woonvoorziening hogere beplanting (bomen) toe te passen. Hierdoor blijven doorzichten naar de Soester Eng gewaarborgd.
In voorliggend bestemmingsplan is door middel van een bouwvlak gewaarborgd dat de voorgevelrooilijn wordt gerespecteerd. Tevens wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting zeker gesteld dat de landschapsmaatregelen conform het landschapsplan (opgesteld door DonkerGroen) worden uitgevoerd.
- b. de inzet van een landschapsarchitect is vereist;
In voorliggend geval is door DonkerGroen (Ontwerp & Advies) een landschapsplan opgesteld (zie bijlage 1). In het landschapsplan is rekening gehouden met de wensen en eisen van de initiatiefnemer en de gemeente en is gekozen voor beplanting dat in de omgeving van de Soester Eng past en, zoals hiervoor beschreven, de groene rand rondom de Soester Eng versterkt.
- c. de groene uitstraling van het gebied dient gewaarborgd te blijven;
Zoals hiervoor reeds is beschreven is door DonkerGroen een landschapsplan opgesteld. In het landschapsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan het inpassen van het voornemen in de groene omgeving.
De groene uitstraling wordt gewaarborgd door rondom de woonvoorziening de hekwerken in te pakken met hagen. De hagen rondom de woonvoorziening zijn noodzakelijk om de bewoners van de woonvoorziening een beschermde buitenruimte te kunnen bieden. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van de woonvoorziening een bomenrij voorzien. Deze bomenrij zal enkel achter de woonvoorziening worden gesitueerd. Hierdoor wordt de woonvoorziening vanaf de Soester Eng uit het zicht ontnomen en wordt het zicht vanaf de Molenstraat op de Soester Eng behouden.

Bij de keuze van de beplanting van zowel de hagen als de bomenrij, is gekeken naar beplantingssoorten die passen in het gebied.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt gewaarborgd dat uitvoering wordt gegeven aan de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1) en dat deze landschapsmaatregelen worden gehandhaafd.

- d. het plan voor de maatschappelijke bestemming is aantoonbaar verantwoord ingepast in de omgeving;
Bij de voorgaande punten (a, b en c) is reeds uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing van het voornemen in de omgeving.
- e. de bestemming Recreatie is bedoeld voor verplaatsing van bestaande volkstuinen en het grondoppervlak van het geheel mag niet groter zijn dan het bestaande volkstuinencomplex beslaat;

In voorliggend bestemmingsplan worden de huidige volkstuingronden ter plaatse van de beoogde woonvoorziening (inclusief parkeerterrein), als het ware verplaatst naar locaties in het oosten en zuiden van het plangebied. De verplaatsing van de te vervallen volkstuintjes past binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid;

- f. de goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 meter;
Het bouwplan wijkt af van de wijzigingsbevoegdheid maar past aan de Molenstraat. De goothoogte past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid, doordat het gebouw deels is voorzien van een goothoogte van 6 meter. Doordat wel wordt voldaan aan de bouwhoogte, wordt dus alleen afgeweken van de verhouding tussen dakvlak en gevel door verhoging van de goothoogte aan de voor en achterzijde. Voor het overige voldoet de goothoogte wel aan de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor geeft dit ook de gewenste en compacte bouwvorm. De goothoogte van 6 meter is noodzakelijk om het gewenste programma te realiseren. Door de hogere goot passen er meer kamers in het gebouw zodat deze compact kan worden vormgegeven. Hierdoor blijven doorzichten naar de Eng mogelijk;

- g. de goothoogte mag ten behoeve van lichttoetreding worden doorbroken:
 - 1. tot een maximale hoogte van 5 meter vanaf het peil;
 - 2. tot een maximale breedte van 1,5 meter per doorbreking;
 - 3. met tenminste 3 meter tussen twee onderbrekingen;

Een gedeelte van de goothoogte zal hoger worden dan 5 meter. De reden hiervoor is onder f reeds beschreven. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan;

- h. de bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 9 meter;
Hieraan wordt voldaan. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan tevens vastgelegd:
- i. de door de aanvrager in te dienen omgevingsaanvraag mag niet in strijd zijn met beperkingen, die worden opgeworpen door regelgeving op het gebied van externe veiligheid;

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich de Intercitylijn Den Dolder-Baarn. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn. Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico). Daarnaast bevindt het plangebied zich niet in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen en niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- j. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;
Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening) d.d. 28 september 2017). Op basis van deze nota dient in het plangebied te worden voorzien in 29,7 parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat aan de parkeernota moet worden voldaan, is tevens vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan.

- k. de verkeersverbindingen dienen aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving;
De woonvoorziening wordt via de bestaande Enghenbergsteeg aangesloten op de Molenstraat. Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW is de te verwachten verkeersgeneratie voor de woonvoorziening bepaald op 52,5 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze geringe toename van verkeersgeneratie is tussen de bestaande verkeersgeneratie nauwelijks waarneembaar. De infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Tevens wordt de in- en uitrit op een overzichtelijke en verkeersveilige manier ingericht. Er wordt voldaan aan de beschreven voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid;
- l. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW, is in voorliggend geval sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 52,5 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Hiervoor is reeds beschreven dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- m. door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, flora en fauna, verkeerslawaaï, verkeer en parkeren, waterafvoer, bodem en archeologische waarden ontstaat;
In hoofdstukken 4 en 5 komen deze aspecten aan de orde, er worden geen belemmeringen verwacht;
- n. alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;
Hieraan wordt voldaan;
- o. er dient te worden voldaan aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer;
Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. De woonvoorziening is gelegen op circa 742 meter van de provinciale weg N221. Een luchtkwaliteitsonderzoek is enkel nodig als er sprake is van een gevoelige bestemming op minder dan 50 meter afstand van een provinciale weg. Gezien de afstand tot de provinciale weg is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.
- p. er dient door middel van een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen Burgemeester en Wethouders en de aanvrager in ieder geval vast te komen staan, dat:
1. het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is;
 2. er een planschade-analyse is verricht door een deskundig bureau, waaruit blijkt, dat er voor de gemeente Soest geen planschade ontstaat, dus afhankelijk van de uitkomst van de hoogte van de planschade-analyse dient door de aanvrager aan de gemeente Soest een bankgarantie te worden afgegeven;
 3. aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur ten behoeve van ontwikkelingen in het gebied ten laste van de aanvrager komen;
 4. er bij de ontwikkeling van het gebied duurzame energievormen worden toegepast, waarbij in de overeenkomst wordt aangegeven aan welke Gemeentelijke Praktijk Richtlijn-niveau door de aanvrager dient te worden voldaan;
 5. het openbaar gebied na aanleg wordt overgedragen aan de gemeente Soest; hiervoor dient het openbaar gebied qua inrichting, regenwater- en vuilwaterriolering en nutsvoorzieningen te voldoen aan de eisen van de gemeente Soest. Een ontwerp-tekening van de inrichting en voorzieningen dient hiervoor ter goedkeuring bij de gemeente Soest te worden ingediend;
 6. er tussen de aanvrager en de gemeente Soest een regeling is getroffen over:
 - Eigendomsoverdracht;
 - Planschade;
 - Aanleg, eigendom en beheer van onbebouwde gronden;

Wordt door middel van een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gewaarborgd.

- q. er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.

Er wordt niet voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden, daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het voorliggend initiatief past op twee onderdelen (de goothoogte en doorkruising goothoogte) niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Doordat het plan niet voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid, maar wel voldoet aan de intentie die de wijzigingsbevoegdheid voor ogen heeft, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente Soest is bereid medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan, voorliggend plan voorziet hierin.

1.4.3 Paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen auto en fiets" is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening) d.d. 28 september 2017', van toepassing verklaard. De parkeernormering wordt overgenomen in voorliggend plan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Als er sprake is van nieuwbouwplannen, gaat dit hoofdstuk ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 7** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 8** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

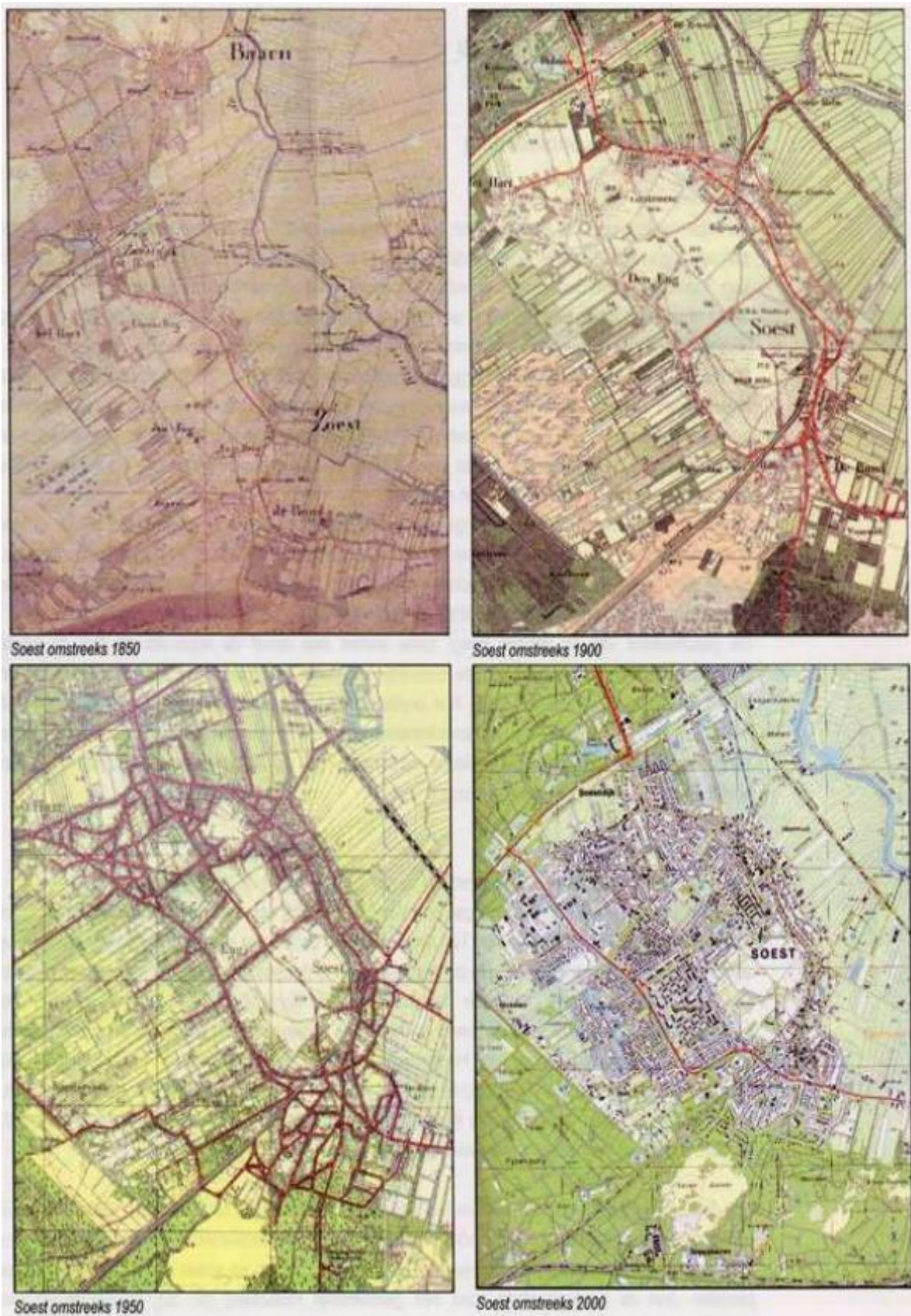
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel tussen de Molenstraat 137 en 157 in Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals aangegeven is Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "De Eng". Onder het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd. Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfstjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon. De komst van de kunstmest zorgde ervoor, dat de natuurlijke schapenmest overbodig werd. Hierdoor werd ook het schaap overbodig en konden de heidevelden voor andere doeleinden ingezet worden. Dit proces werd nog eens versterkt, doordat goedkope wol uit Australië werd ingevoerd. Met het schaap verdwenen ook de schaapskooien van de Eng. Door sterke toename van de bevolkingsgroei rond de eeuwwisseling nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend om de lintbebouwing en wel voornamelijk aan de Engzijde gerealiseerd. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genooddaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankedorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klarwater en Smitsveen en uiteindelijk Overhees. De bebouwing in de nabijheid van de Albert Cuyplaan startte in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. De door het bestemmingsplan "De Eng" lopende Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.



Figuur 2.1: Ontstaansgeschiedenis Soest (Bron: Gemeente Soest)

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

De percelen in de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk functioneel ingericht voor wonen (met tuin), maatschappelijke functies en recreatieve functies. Daarnaast komen overige functies, zoals kantoor en bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied voor.

Ter plaatse van de locatie van de woonvoorziening is het plangebied ingericht als volkstuin en een parkeergelegenheid. De locatie waar de volkstuinen zijn beoogd betreffen agrarische gronden.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de Zuidelijke Eng gelegen ten zuiden van het plangebied. De Zuidelijke Eng is een open en opvallend glooiend akkerbouwgebied dat ligt op een stuwwal. De velden op de Zuidelijke Eng bevatten een lange geschiedenis van Soester akkerbouw en zijn daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

2.4 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied, op de Nieuweweg na, betreffen wegen voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). De Nieuweweg betreft een 50 km/uur weg en dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221). Het plangebied heeft een onverharde in- en uitrit welke aansluit op de Molenstraat.

2.5 Groen

Het plangebied en omgeving kent een groen karakter met volwassen bomen, beplanting, volkstuinen en agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied vormt de Zuidelijke Eng een open en groen landschap. Het plangebied vormt geen uitzondering op het groene karakter van de omgeving. In paragraaf 4.1.5 wordt nader ingegaan op het effect van het voornemen op de groenelementen in het plangebied.

2.6 Water

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De grondwaterstand is relatief laag (meer dan 1,6 meter onder het maaiveld). Er is geen sprake van grondwateroverlast.

2.7 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Het plangebied is wel gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het gaat om de doorzicht vanaf de Molenstraat naar het cultuurhistorisch gebied de Eng. Met het ontwerp van de woonvoorziening is rekening gehouden met de doorzichten.

In figuren 2.2 en 2.3 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Utrecht)



Figuur 2.3: Straatbeeld van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoedeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR geraakt.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Behoefte

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen. Het gaat om 20 studio's. De studio's zijn bedoeld voor de lokale markt, daarom wordt de behoefte op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 3.4 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de gemeentelijke kaders. Korthedshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woonvoorziening.

Bestaand stedelijk gebied

De genoemde definitie van 'bestaand stedelijk gebied' komt overeen met het plangebied. Het geldende bestemmingsplan laat stedelijke functies (bedrijf en detailhandel) toe. Daarnaast is het (omliggende) gebied aan te merken als bebouwde kom/stedelijk gebied. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, waarmee de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol is doorlopen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- Rijkswaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

1. Duurzame leefomgeving;
2. Beschermen kwaliteiten;
3. Vitale dorpen en steden;
4. Dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is vertaald in 13 structuurvisiekaarten. De kaarten zijn als volgt opgedeeld:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Experimenteerruimte | 8. Wonen en werken |
| 2. Bodem | 9. Verkeer en vervoer |
| 3. Water | 10. Regionale uitwerking |
| 4. Klimaat, energie en gezondheid | 11. Landelijk gebied |
| 5. Cultuurhistorie | 12. Landbouw |
| 6. Landschap | 13. Recreatie |
| 7. Natuur | |

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het relevant dat de woonvoorziening is gelegen binnen de rode contour. Voor wat betreft de te realiseren volkstuinen is relevant dat deze zijn gelegen in een gebied dat is aangewezen als agrarisch cultuurlandschap en aardkundige waarden. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten ingegaan.

Kwaliteit van het stedelijk gebied

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. De vraag wat die "kwaliteit" moet zijn is echter locatie-afhankelijk. Het gaat bijvoorbeeld om bebouwingsdichtheden, stedenbouwkundige opzet, aandacht voor (cultuur)historie en het bodem- en watersysteem en over identiteit. Belangrijke vraag daarbij is in hoeverre de omgeving (fysiek, sociaal, economisch) aansluit bij de vraag van de bewoners en gebruikers nu en in de toekomst. Dit betekent rekening houden met demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en (lokale) krimp.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert overheden en marktpartijen zich gezamenlijk in te spannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden vormen het structurerende reliëf in het Utrechtse landschap. De provincie richt haar ruimtelijk beleid hiervoor dan ook op het behouden en beschermen van aardkundige waarden als drager van de identiteit van het Utrechtse landschap. Aardkundige waarden worden waar mogelijk veilig gesteld. Als voorgestelde ruimtelijke ingrepen botsen met de aardkundige waarden in een gebied is een gedegen afweging tussen de ruimtelijke ingreep en het behoud van de aardkundige waarden nodig.

CHS-Agrarisch Cultuurlandschap

Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vindt de provincie het belangrijk dat cultuurhistorische waarden in samenhang met de kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart, respectievelijk van het landschap Utrechtse Heuvelrug bij de planontwikkeling een rol spelen.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's (paragrafen), te weten:

1. Gehele provincie Utrecht;
2. Landelijk gebied;
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen;
4. Stedelijk gebied;

Binnen de thema's zijn de artikelen van de Verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikelen aangehaald.

Artikel 1.7: Cultuurhistorische hoofdstructuur (Agrarisch cultuurlandschap)

Dit artikel richt zich op het behouden en zo mogelijk versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Bij het Agrarisch cultuurlandschap in behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. De cultuurhistorische waarde ligt met name in:

- de aanwezige ontginningsstructuur en -richting;
- de structuur en maatvoering van de boerderijlinten;
- het waterbeheersingssysteem.

Artikel 1.8: Landschap (Utrechtse Heuvelrug)

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Voor de Utrechtse Heuvelrug dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden.

1. Robuuste eenheid;
2. Reliëfbeleving;
3. Extreme historische gelaagdheid.

Artikel 1.9: Aardkundige waarden

Het gaat hierbij om regels die de aantasting van aardkundige waarden voorkomen of tot het uiterste beperken. Het geven van een dubbelbestemming is mogelijk en kan aanbeveling verdienen als de aardkundige waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden kunnen zo nodig aanlegvoorschriften worden opgenomen.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De ontwikkeling is in twee delen op te splitsen, namelijk: de realisatie van de woonvoorziening en de aanleg/verplaatsing van volkstuinen.

Enkel de volkstuinen zijn gelegen in een gebied dat betrekking heeft op het Agrarisch cultuurlandschap en aardkundige waarden. Gezien de aard van dit deel van de ontwikkeling kan op voorhand worden gesteld dat het voornemen geen negatief effect heeft op de ter plaatse voorkomende waarden.

De woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen is beoogd in het 'Stedelijk gebied' en binnen de rode contour. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen zoals een woonvoorziening toegestaan. Daarnaast speelt het voornemen in op de vergrijzing en de daarmee groeiende groep ouderen met geheugenproblemen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 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 hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woning beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

In de structuurvisie zijn tevens de getalsmatige uitkomsten uit een woningmarktanalyse opgenomen, deze zijn hieronder weergegeven.

1. Gebouwd moet worden voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de eigen bevolking met een kleine instroom in de gemeente Soest moeten tussen 2007 en 2015 circa 350 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit zijn circa 44 woningen per jaar, verdeeld over 8 jaar.
2. Soest en Soesterberg staan tot 2015, en ook daarna, voor een aanzienlijke herstructureringsopgave; het betreft sloop van vrijwel alleen sociale huurwoningen. Uitgangspunt uit de Woonvisie is het stabiel houden van het aantal sociale woningen. Voor Soest betekent dit de compensatie van 400 nieuwbouwwoningen in het sociale koop- of huursegment.
3. Het gewenste woningprogramma is - op basis van de behoefte en vervangende nieuwbouw - geschat op 750 nieuwe woningen tot en met 2015. De woningbehoefte van de kern Soest moet niet worden opgelost in Soesterberg, maar in en bij de kern Soest. Het is ongewenst om bijvoorbeeld sociale woningbouw te slopen in Soest en terug te bouwen in Soesterberg.
4. Van de totale opgave van 750 woningen moeten circa 560 woningen (75% van 750; 260 nieuw, 300 vervanging) in de kern Soest worden gebouwd.
5. Hoewel de Woonvisie uitgaat van een capaciteit van 1350 woningen tot eind 2015, is de plancapaciteit lager: 840 zelfstandige woningen. Gemeentebreed lijkt er op basis van de Woonvisie voldoende speelruimte voor het realiseren van het gewenste programma. De bestaande plancapaciteit in de kern Soest omvat circa 480 woningen

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van een woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen. In de structuurvisie wordt benadrukt dat hier, vanwege vergrijzing en om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, behoefte naar is. Op basis van de woningmarktanalyse is er tevens kwantitatief gezien ruim voldoende ruimte om de woonvoorziening te realiseren.

3.4.2 Visie wonen met welzijn en zorg

Algemeen

De 'Visie wonen met welzijn en zorg' is geschreven met de doelstelling om een bijdrage te kunnen leveren aan een adequaat en afgestemd aanbod van wonen met welzijn en zorg voor kwetsbare groepen. Dit moet deze groep in staat stellen om op een volwaardige manier mee te kunnen doen aan de Soester-samenleving. Het bevorderen van de zelfredzaamheid neemt hierbinnen een belangrijke plek in.

Voor het voorliggend plan is specifiek de doelgroep ouderen met geheugenproblemen relevant. Vergrijzing leidt tot een toename van het aantal mensen met een chronische aandoening. De verwachting is dat het aantal mensen met dementie tot 2030 zal stijgen met 54% ten opzichte van 2010. Voor deze groeiende groep kwetsbare mensen moeten passende woonvoorzieningen komen.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van een woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen en sluit daarmee naadloos aan bij de 'Visie wonen met welzijn en zorg'.

3.4.3 Wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest (2012)' is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van de nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'.

Kwantitatieve vraagontwikkeling

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

De fasering zoals opgenomen in de nota geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken (bron: ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012) mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, verwacht mag worden dat er ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

Uitgelicht wordt dat er ook een groep ouderen is die wonen gecombineerd met zorg zoeken. Het betreft dan vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis) waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is.

Toetsing

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen. Het voornemen sluit hiermee aan op de wens van ouderen die een woning in combinatie met zorg zoeken. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan de nota 'Wonen in Soest'.

3.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Uitgangspunten

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

Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

3.4.5 Welstandsbeleid

Uitgangspunten

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten. In figuur 3.1 is een uitsnede van de welstandskaart opgenomen. Doordat enkel de woonvoorziening aan het welstandsbeleid dient te worden getoetst is enkel dit deel van het plangebied met de blauwe belijning aangegeven.



Figuur 3.1: Uitsnede welstandsk kaart (Bron: Gemeente Soest)

Toetsing

Binnen de op figuur 3.1 aangegeven blauwe belijning wordt de woonvoorziening ten noordwesten gerealiseerd en is gelegen in het regulier gebied De Eng. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 3 (gewoon). In dergelijke gebieden dient de bebouwing enkel te worden getoetst aan de hoofdaspecten. Onderstaande tabel geeft de criteria weer.

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Het bouwplan is reeds voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en op hoofdlijnen goedgekeurd.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Gewenste ontwikkeling

4.1.1 Inleiding

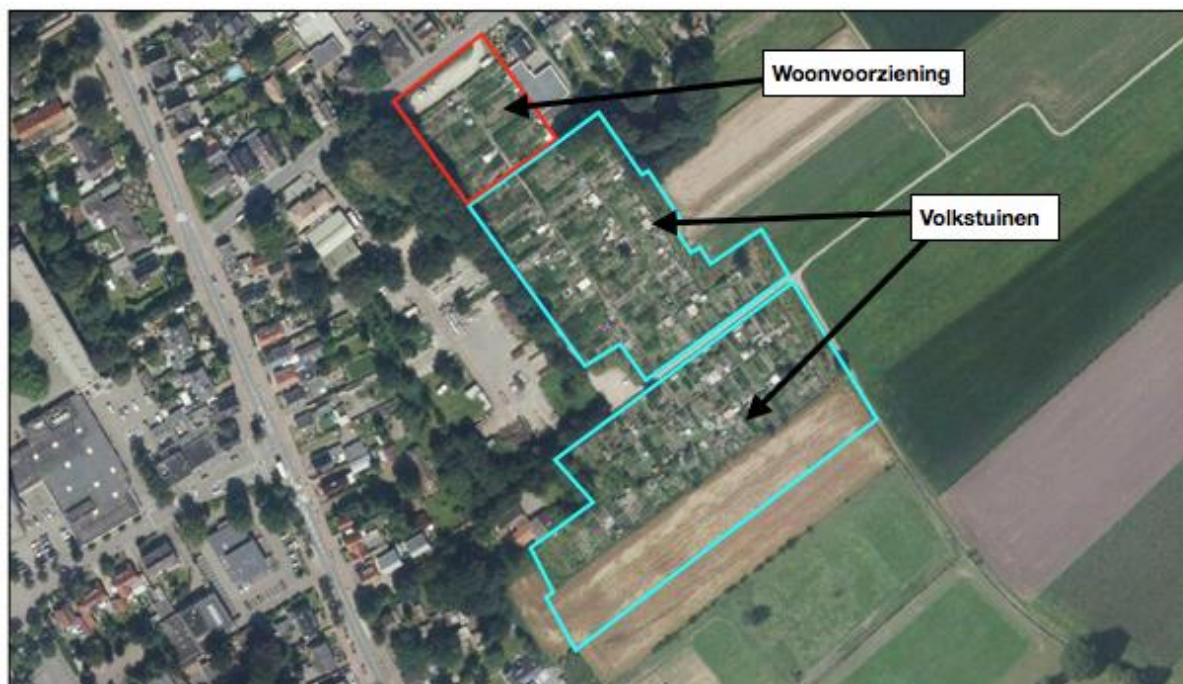
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling. Zoals aangegeven is de initiatiefnemer voornemens op het perceel tussen de Molenstraat 137 en 157 een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen te realiseren. Om de woonvoorziening mogelijk te maken worden de volkstuinen waarop de nieuwbouw is beoogd verplaatst naar een locatie elders. Hierna wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet.

4.1.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit:

- De verplaatsing van de volkstuinen
- De bouw van de woonvoorziening

Figuur 4.1 geeft de locaties van het gewenste gebruik van de gronden weer.



Figuur 4.1: Luchtfoto gewenste ontwikkeling (Bron: Provincie Utrecht)

Om de bouw van de woonvoorziening, op gronden die in de huidige situatie zijn bedoeld voor volkstuinen, mogelijk te maken dienen de volkstuinen op basis van de wijzigingsbevoegdheid te worden verplaatst. De kavelgrootte van de woonzorgvoorziening (incl. parkeren) betreft 2.488 m², de bebouwing beslaat een oppervlak van 620 m². Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan tevens in het planologisch wijzigen van agrarische gronden naar volkstuinen. In het bestemmingsplan worden de volkstuinen in het oosten en het zuiden van het plangebied voorzien van een groenstrook.

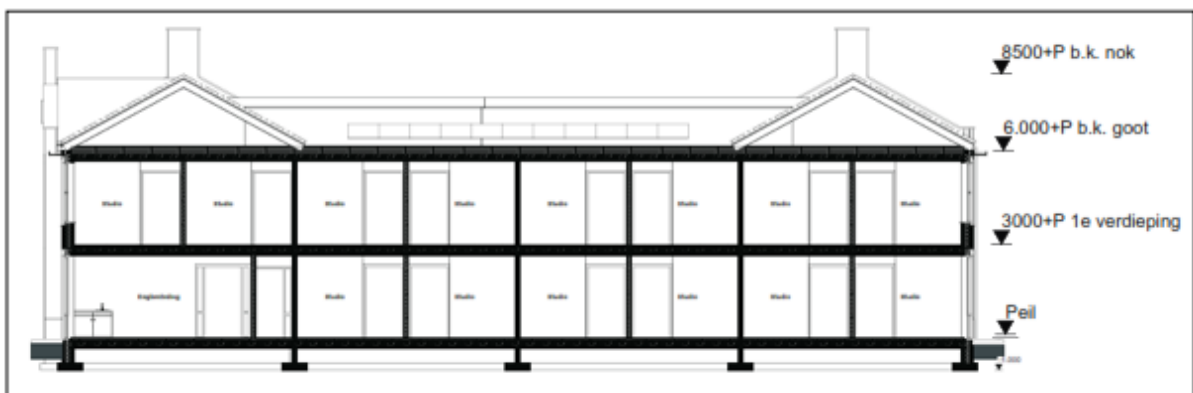
Tussen de twee gebieden die tot volkstuin worden bestemd, bevindt zich bestaande infrastructuur. Deze infrastructuur blijft behouden en de bestemming wijzigt niet. Om deze reden is het plangebied opgesplitst in twee delen.

Doordat de impact van de volkstuinen vanuit ruimtelijk oogpunt, ten opzichte van de bestaande situatie, beperkt van aard zijn wordt hier niet uitgebreid bij stilgestaan. Wat betreft de woonvoorziening volgt in de volgende paragrafen een nadere toelichting op de gewenste situatie.

4.1.3 Woonvoorziening

In een vroeg stadium heeft de gemeente met Dagelijks Leven gekeken naar locaties die voldeden aan de eisen die Dagelijks Leven stelt aan woonvoorzieningen (omvang, afstand tot voorzieningen, etc.). De locatie tussen de Molenstraat 137 en 157 is hierbij als meest geschikte locatie aangewezen. De doelgroep (ouderen met geheugenproblemen) komt te wonen in een reguliere woonbuurt en heeft dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

De woonvoorziening wordt gerealiseerd op een kavel van 2.488 m², de bebouwing zelf bestaat uit een oppervlak van circa 620 m² en krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8,5 meter. Bij de woonvoorziening wordt een berging van 12 m² gerealiseerd. Figuur 4.2 betreft een dwarsdoorsnede van de te realiseren woonvoorziening.



Figuur 4.2: Dwarsdoorsnede woonvoorziening (Bron: Geesink Weusten Architecten)

Zoals aangegeven is de te realiseren woonvoorziening bedoeld voor het huisvesten van ouderen met geheugenproblemen. De woonvoorziening zal gaan beschikken over drie bouwlagen waarbij op de eerste twee bouwlagen 20 studio's worden verdeeld. Elke studio krijgt een oppervlak van circa 20 m². Daarnaast worden beide bewoonde verdiepingen voorzien van een gezamenlijke woonkamer.

4.1.4 Opzet en bebouwing

Voor de situering van de woonvoorziening is de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing doorgetrokken in het plangebied. Daaruit voortkomend is de gewenste situatie ontworpen. De locatie van de woonzorgvoorziening is vastgelegd in een bouwvlak (zoals weergegeven op de verbeelding).

De woonvoorziening krijgt een compacte vorm en wordt zodanig op de kavel gesitueerd dat er ruime doorzichten blijven bestaan naar het cultuurhistorisch belangrijke gebied de Eng. Het behouden van dit typerende doorzicht wordt mogelijk gemaakt doordat er sprake is van een ruime kavel.

Figuren 4.3 geeft de gewenste situatie van de kavel ter plaatse van de woonvoorziening weer.



Figuur 4.3: Gewenste situatie woonvoorziening (Bron: Geesink Weusten Architecten)

Met de ontwikkeling worden de bestaande parkeerplaatsen en de volkstuinen gesaneerd en wordt de woonvoorziening met parkeerplaatsen gerealiseerd. Wat betreft de groenstructuur wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5 en 4.1.6. In paragraaf 4.1.7 wordt ingegaan op verkeer en parkeren.

Figuren 4.4 en 4.5 geven de voor- achter- en zijaanzichten van de woonvoorziening weer. Figuren 4.6 en 4.7 geven een impressie van de gewenste situatie weer.



Figuur 4.4: Rechterzijgevel & Voorgevel/Entree (Bron: Geesink Weusten Architecten)



Figuur 4.5: Linkerzijgevel & Achtergevel (Bron: Geesink Weusten Architecten)



Figuur 4.6: 3D Impressie woonvoorziening (Bron: Geesink Weusten Architecten)



Figuur 4.7: Impressie woonvoorziening (Bron: Geesink Weusten Architecten)

4.1.5 Inrichtingsplan

Door bureau DonkerGroen is voor de voorgenomen ontwikkeling een inrichtingsplan samengesteld. Het volledige inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1. Het inrichtingsplan is in figuur 4.8 weergegeven en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 4.8: Inrichtingsplan (Bron: DonkerGroen)

De woonvoorziening ligt in de groene rand rondom de Soester Eng. De aan te planten groensingel zal de groene rand rondom de Soester Eng gaan versterken. De nieuwe beplanting sluit aan op het omliggend groen en vormt zo één geheel. Vorenstaande wordt in figuur 4.9 weergegeven.



Figuur 4.9: Inpassing bestaand groen Soester Eng (Bron: DonkerGroen)

Ambitieniveau overgang privé en openbaar gebied

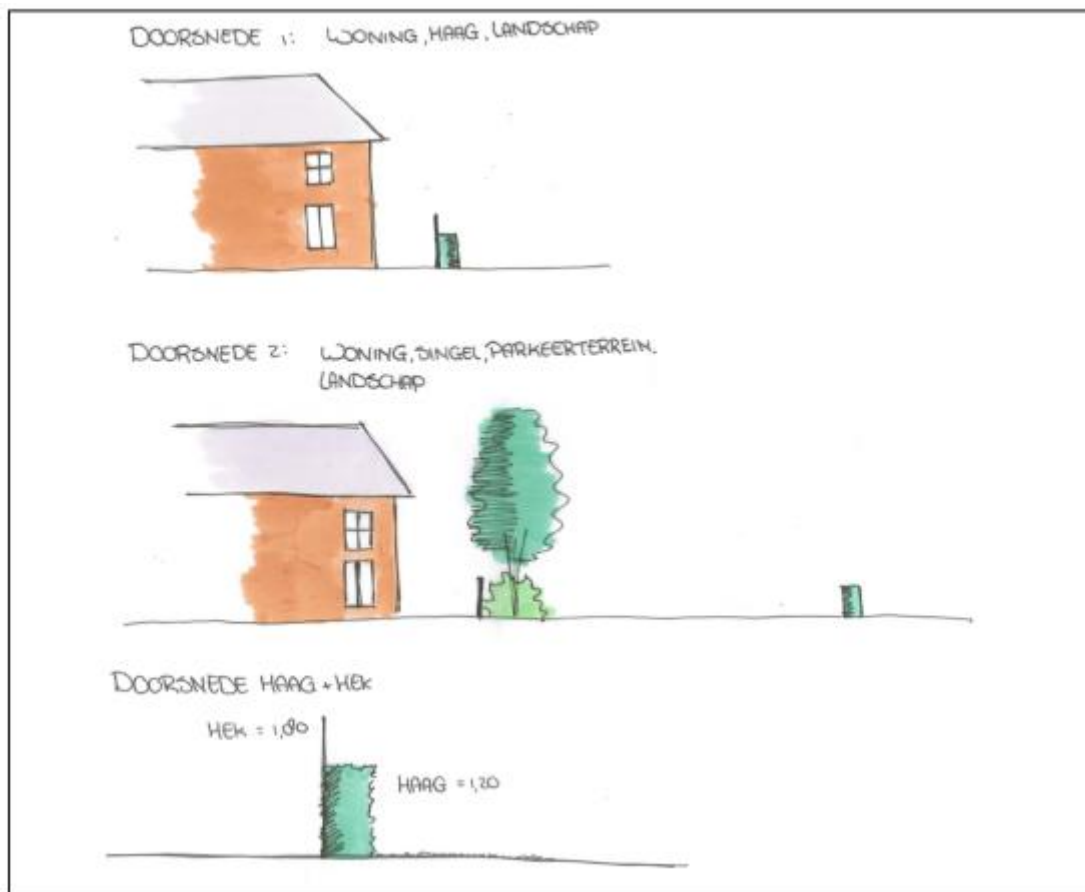
Voor de doelgroep die in de woonvoorziening komt te wonen is het noodzakelijk dat er een hek rondom het pand komt. Voor het behouden van de landschappelijke kwaliteiten zal het hekwerk aan de kant van de eng worden ingepakt met een singel (zie doorsnede 1 in figuur 4.11). Voor het behoud van een vriendelijke straatbeeld, zal het hekwerk aan de andere zijdes worden ingepakt met een haag (zie doorsnede 2 in figuur 4.11).

De groensingel wordt toegepast tussen de parkeerplaats en het woongebouw. De gevel van het woongebouw zal door de aanleg van de groensingel grotendeels uit het zicht verdwijnen. Door op sommige plekken lagere beplanting toe te passen blijven belangrijke zichtlijnen van en naar de Soester Eng gewaarborgd.

In figuur 4.10 en 4.11 is een schets van de gewenste situatie vanaf de Soester Eng en doorsnedes weergegeven.



Figuur 4.10: Inpassing aanzicht Soester Eng (Bron: DonkerGroen)



Figuur 4.11: Doorsnedes landschappelijke inpassing (Bron: DonkerGroen)

In de regels wordt, door middel van een voorwaardelijke verplichting, gewaarborgd dat de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan worden uitgevoerd en in stand gehouden.

4.1.6 Groen

Voorwaarde bij deze ontwikkeling is het duurzaam behoud van alle bomen buiten het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan ook inzichtelijk te worden gemaakt wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het duurzaam behoud van deze bomen rondom plangebied. Hiervoor is door BTL Bomendienst een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Het volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Kwaliteit en toekomstverwachting bomen

Op dit moment (ten tijden van het onderzoek, maart 2018) is de conditie van de meerderheid van de bomen iets verminderd tot goed en is er geen reden om aan te nemen dat de toekomstverwachting van de bomen korter is dan normaal. Om zekerheid te geven aangaande de eventuele aanwezigheid van gebreken aan de stam is het raadzaam om de aanwezige klimop te verwijderen. Doordat het merendeel van de bomen bestaat uit zaailingen, waarop geen specifieke begeleidingssnoei is toegepast, zijn er relatief veel takken in de bomen aanwezig die op termijn gevolgen kunnen hebben voor de omgevingsveiligheid. Het gaat hierbij om plakoksels en zuigers, het gevaar voor de omgeving is veelal middels een snoeimaatregel naar een acceptabel niveau te brengen.

Omvorming pad naar ontsluitingsweg

De bomen wortelen vrijwel niet onder het huidige pad, waardoor bij zorgvuldig werken tijdens het graven van het cunet en de aanleg van de weg de wortelschade tot een minimum beperkt kan blijven. Door eventuele gladheidsbestrijding in de toekomst is het raadzaam het wegdek niet in de richting van de groenstrook te laten aflopen. Strooizout is in de regel negatief voor bomen, met name beuken zijn gevoelig voor wegzout en zullen hier negatief op reageren.

Advies

Wanneer aan de hierboven omschreven randvoorwaarden kan worden voldaan kunnen de bomen succesvol worden ingepast zonder dat de toekomstverwachting negatief wordt beïnvloed. Het wordt geadviseerd om het huidige hekwerk als minimale afstand aan te houden. De eventueel aanwezige wortels waarbij buiten deze zone verwijdering noodzakelijk is dienen hierbij recht en glad te worden afgezaagd.

Bovengronds is er voldoende ruimte om de werkzaamheden te verrichten. Door de opgaande habitus van de bomen is de verwachting dat snoeiingrepen niet noodzakelijk zijn. Mochten er toch kleine krooncorrecties noodzakelijk zijn dan wordt geadviseerd dit door een gecertificeerde ETW'er (European Tree Worker) te laten uitvoeren.

Het realiseren van een weg met verharding ter plaatse van het onverharde pad is geen probleem, aangezien onder dit pad vrijwel geen beworteling aangetroffen.

4.1.7 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeernorm

Het plan voorziet in 20 studio's met de functie woon- en zorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen. In voorliggend geval wordt echter uitgegaan van 21 woonéénheden, aangezien in de woonvoorziening tevens een logeerruimte voor werknemers is beoogd. In de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening) d.d. 28 september 2017' zijn geen specifieke normen voor zorgvoorzieningen opgenomen. Alle zorgfuncties (waaronder intra- en extramurale zorg en verpleeg- en verzorgtehuizen) vallen onder de typologie wonen. Voor kleine woonunits (tot 50 m² bvo) geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning. Voor alle overige ruimtes die in dienst staan van deze zorgvoorziening gelden geen aanvullende parkeernormen.

Parkeereis

Op basis van 21 woonéénheden tot 50 m² bvo geldt voor voorliggend initiatief een parkeereis van 14,7 parkeerplaatsen (20*0,7). Conform de Nota parkeernormen wordt de parkeereis op een heel getal naar boven afgerond. Voor de overige ruimtes in het pand geldt geen aanvullende parkeereis. Deze ruimtes staan in dienst van de hoofdfunctie zorg.

Bij woningbouw geldt een correctiefactor van 0,8 voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Voorts dient bij woningbouw een deel van de parkeereis in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Deze aanvullende eisen zijn echter niet van toepassing op voorliggend initiatief. Er is weliswaar de parkeernorm voor woningbouw toegepast, maar de feitelijke functie is zorg waardoor er geen

correctiefactor voor parkeren op eigen terrein hoeft te worden toegepast en tevens komt de eis van parkeercapaciteit in de openbare ruimte te vervallen. De parkeeropgave voor dit initiatief komt daarmee uit op 14,7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeerterrein voor de volkstuinen heeft in de huidige situatie 15 parkeerplaatsen, deze dienen gecompenseerd te worden. In totaal dienen 29,7 parkeerplaatsen opgenomen te worden in de plannen.

In voorliggend geval worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis. Om te waarborgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een in- en uitrit op de Enghenbergsteeg wat vervolgens aansluit op de Molenstraat. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Uitgegaan wordt van verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk' en stedelijke zone: 'rest bebouwde kom'. Voor het type 'Aanleunwoning en serviceflat' geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,5 per woning. Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal ($21 \times 2,5 =$) 52,5 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In dit geval wordt het plangebied middels de hiervoor aangegeven wegen ontsloten. Deze wegen en omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te verwerken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's Besluit milieueffectrapportage, bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, kabels en leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen

van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand (circa 9 km) van een Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen, de afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat van een grote toename van verkeersbewegingen geen sprake is, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Hierbij wordt 'het bestemmingsplan' zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in de directe eindbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Recreatie' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en relatief beperkt aantal verblijfseenheden. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

5.2.2.2 Wet bodembescherming

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

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

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

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

5.2.2.3 Situatie in het plangebied

Door Acorius Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten en conclusies beschreven. Het complete rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek enkel betrekking heeft op de locatie van de woonvoorziening.

Grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied in de grond sprake is van geen tot licht verhoogde gehalten voor de onderzochte stoffen.

Halfverharding

Op basis van de resultaten van het onderzoek ter plaatse van het plangebied kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grond zijn geen verhoogde gehalten van onderzochte stoffen aangetroffen.
- In het verhardingsmateriaal ter plaatse van het parkeerterrein bij de volkstuinen zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om het halfverhardingsmateriaal dat eventueel vrijkomt ter plaatse van het pad naar de achtertuinen naar een erkende verwerker af te voeren.
- Het overige materiaal kan milieuhygiënisch gezien op basis van de huidige (toenmalige) gegevens binnen de gemeente als halfverharding cq. Funderingsmateriaal worden

hergebruikt. Indien vrijkomend materiaal buiten de gemeente wordt hergebruikt dient een partijkeuring uitgevoerd te worden.

- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de indicatie op asbest onderzochte monsters van de halfverharding en de grond rondom het schuurtje en het plaatmateriaal analytisch geen asbest is aangetroffen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Gezien de datering van het bodemonderzoek, wordt ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag het bodemonderzoek geactualiseerd.

5.2.2.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Wel dient het bodemonderzoek te worden geactualiseerd.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2.3.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

5.2.3.3 Situatie plangebied

Algemeen

In en om het plangebied komen verschillende functies voor. Het gaat om bedrijvigheid, kantoren, wonen, maatschappelijk en recreatie. Door de verscheidenheid aan functie in en om het plangebied, kan het gebied geclassificeerd worden als een *gemengd gebied*. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een gemengd gebied van toepassing.

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

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

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

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'maatschappelijk' kan, afhankelijk van het feitelijke gebruik worden aangemerkt als een categorie 1 of 2 inrichting. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen. Een dergelijke inrichting kan worden aangemerkt als een categorie 1 inrichting en is in het gemengd gebied niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Voor alle omliggende milieubelastende functies geldt milieucategorie 1 en/of 2, waarvoor in het gemengd gebied richtafstanden van respectievelijk 0 en 10 meter gelden. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan, waardoor omliggende functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.3.4 Conclusie

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

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Van nieuwe wegen is geen sprake.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied, op afstand van 120 meter van de Nieuweweg (2 rijstroken) en daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In onderstaande figuur is een geluidkaart van deze weg opgenomen. De woonvoorziening is beoogd in een gebied waar sprake is van maximaal 43 – 48 dB geluidsbelasting. Er wordt daarom voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgevoelige objecten.



Figuur 5.1: Geluidkaart (Bron: Gemeente Soest)

Voor het overige betreft de Molenstraat een 30 km/uur weg. Aangezien 30 km/u wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de omliggende wegen, die met snelheidsbeperkende maatregelen zijn uitgevoerd, een vrij matige verkeersintensiteit kennen en zijn hiermee niet relevant. In het kader van wegverkeerslawaai zal sprake zijn een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woonvoorziening.

5.2.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid gelden geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

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

5.2.5.2 Situatie in het plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.5.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De woonvoorziening voor ouderen met geheugenproblemen wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. De woonvoorziening is gelegen op circa 742 meter van de provinciale weg N221. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.6 Externe veiligheid

5.2.6.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

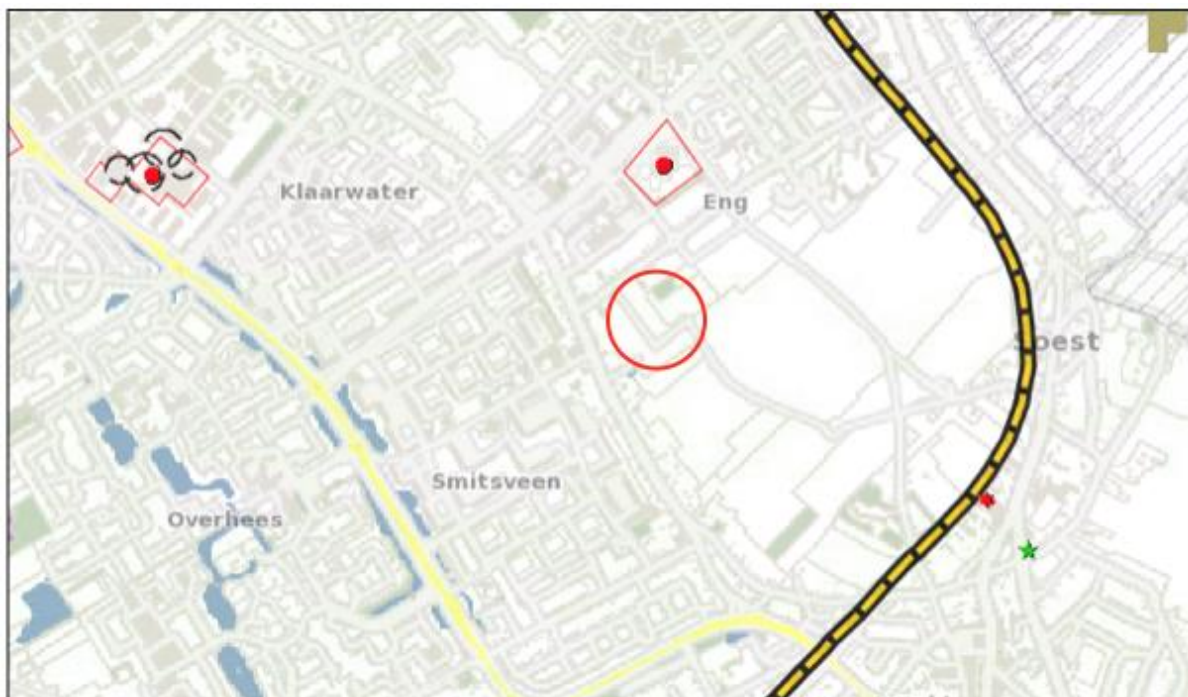
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.2.6.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Zoals weergegeven in figuur 5.2 is de Intercitylijn Den Dolder-Baarn aanwezig ten oosten van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.2.6.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

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

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

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

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater, grondwater en hemelwater.

5.3.2 Watertoets

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

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

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten

5.3.3.1 Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingszone.

5.3.3.2 Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

5.3.3.3 Bebouwing en verharding

De bestaande verharding (parkeerplaatsen) worden gesaneerd. Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van een woonvoorziening en parkeerplaatsen. Van een onevenredige toename van verharding is geen sprake. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

5.3.3.4 Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de woonvoorziening, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem, met een relatief lage grondwaterstand, zal het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem.

Hierbij wordt rekening gehouden met de archeologische waarde van het terrein en de eventuele beperkingen aan de aanleg van de waterhuishoudkundige voorzieningen die dit met zich meebrengt.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het waterschap hanteert (nog geen) beleid ten aanzien van de lozing van medicijnresten in het afvalwater. Dit aspect is wel onder de aandacht, maar zal in eerste aanleg betrekking hebben op grootschaligere ontwikkelingen (ziekenhuizen, etc.), dus geen kleinschalige woon-zorg voorziening. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van medicijnlozing in het afvalwater, omdat medicijnen in het beheer zijn van de verzorging en niet in het beheer zijn van de cliënten.

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande zorgt het plan niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

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

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. In een straal van vijf kilometer rondom het plangebied liggen geen gronden die tot Natura 2000-gebied behoren. Gezien de ruime

afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 1,7 kilometer van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. In figuur 5.3 wordt ligging van het plangebied ten opzicht van het NNN weergegeven.



Figuur 5.2: Ligging t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Utrecht)

5.4.3 Soortenbescherming

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

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten. Er zijn geen andere beschermde soorten in het plangebied vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere beschermde soorten beschouwd. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en sommige soorten nestelen er mogelijk. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het bouwrijp maken van het plangebied, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Verschillende grondgebonden zoogdier-, vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er vaste rust- of voortplantingslocaties. De functie als foerageergebied voor deze soorten blijft door uitvoering

van de voorgenomen activiteiten grotendeels behouden en voor de grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het verstoren/vernielen van vaste rust en/of voortplantingslocaties'.

5.4.5 Conclusie

De ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Ter plaatse van het plangebied is door Laagland Archeologie een inventariserend veldonderzoek naar de archeologische waarden uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Na aanleiding van dit onderzoek heeft Laagland Archeologie tevens een proefsleuvenonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen. Opgemerkt wordt dat enkel ter plaatse van de woonvoorziening een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, immers wordt enkel hier de bodem geroerd.

5.5.2 Onderzoekresultaten

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' en 'Waarde - Archeologie waardevol gebied 2'

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen bevat. Hoewel tijdens het verkennend booronderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen (een verkennend booronderzoek is niet geschikt voor het opsporen van archeologische resten), is de kans groot dat deze kunnen worden aangetroffen. In twee boringen (6 en 7) zijn mogelijke archeologische niveaus aangetroffen. In de meeste boringen lijkt sprake van een intacte onderzijde van het plaggendek en in zeven van de negen geslaagde boringen is onder het plaggendek een BC-horizont aangetroffen.

Om deze reden adviseert Laagland Archeologie vervolgonderzoek uit te voeren. Conform de Leidraad zijn middelgrote vindplaatsen van voornamelijk aardewerk van lage (40-80 per m²) of zeer lage (< 40 per m²) vondstdichtheden met een proefsleuvenonderzoek beter op te sporen. Om deze reden adviseert Laagland Archeologie vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven). Hiertoe dient een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen te worden opgesteld.

Proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek

In het onderzoeksgebied is een vindplaats aanwezig. Afgezien van één aangetroffen spoor en sporen houtskool in een enkele boring gaat het echter voor het overige om sporen en vondsten die zijn te relateren aan landbouwactiviteiten in de nieuwe tijd, hetgeen gezien de ligging op het oude bouwlandcomplex van de Soester Eng voor de hand ligt.

De sporen uit de nieuwe tijd duiden op landbouwactiviteiten direct voorafgaand en tijdens de vorming van het plaggendek. Het enige oudere spoor dateert uit de vroege of de late

middeleeuwen. Het kan duiden op een structuur die zich voor het overige buiten de proefsleuf bevindt. De sporen van houtskool die boring 5 onder het plaggendek zijn aangetroffen vormen een summier aanwijzing voor menselijke activiteiten voorafgaand aan het ontstaan van het plaggendek. Wanneer de vondsten uit de nieuwe tijd buiten beschouwing worden gelaten (deze liggen in secundaire context) zijn de aanwijzingen voor een vindplaats daardoor zeer summier en te gering om verder nog het complextype, omvang en ligging en de fysieke kwaliteit te kunnen bepalen. Voor zover er dan al gesproken kan worden over een vindplaats, zijn de aanwijzingen te gering voor een waardering daarvan

Geconcludeerd kan worden dat er bij het proefsleuvenonderzoek geen sporen en/of vondsten zijn aangetroffen behorend tot een vindplaats.

5.5.3 Conclusie

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de karterende boringen geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Laagland Archeologie adviseert daarom om het terrein voor de geplande ontwikkeling vrij te geven.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.3 Situatie plangebied

Op basis van de Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart gelden ter plaatse van het plangebied de volgende kenmerken op basis van de kaarten:

Kaart: 'Waardering'

- Hoog
- Zeer hoog

Kaart: 'Cultuurlandschappen en Stedenbouwkundige eenheden;

- Eng (Ke)

Kaart: 'Monumenten, MIP objecten en beschermde dorpsgezichten'

- De Soester Eng

Hierna wordt ingegaan op de van toepassing zijnde kenmerken.

Waardering: hoog

Voor het stedelijk gebied betreft het gebieden die van belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met een hechte relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De kleine schaal van de directe woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn mooi met elkaar verweven door de manier waarop verkaveling en hoofdstructuur elkaar versterken. Hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zorgt voor verbindingen tussen het kleine en het grote schaalniveau.

Ook een aanzienlijk deel van het buitengebied van de gemeente Soest heeft een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen. Voor de 'civiele landschappen' geldt dat onder meer voor aanzienlijke delen van het veenweidelandschap (waar de spoorlijn slechts een beperkte visuele verstoring vormt), de opstreckende verkaveling aan weerszijden van de Birkstraat, de

veenontginningen ten zuidwesten van Soest en het stuifzandgebied langs de noordrand van de stuwwal. Een bijzonder complex binnen deze waarderingscategorie is de gave, door bebouwing ingesloten geraakte eng. Ook vrijwel alle buitenplaatsen in Soest vallen in deze categorie.

Vanwege zijn ensemblewaarde en de uitkomsten van diverse studies zijn de militaire landschappen in de gemeente Soest, d.w.z. het militair vliegveld en de verschillende oefen- en kazerneterreinen in zijn geheel in de hoogste waarderingscategorie geplaatst. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze waardering is gebaseerd op studies uit 2006 en 2007, en dat er geen mogelijkheden waren deze studies te toetsen aan de huidige staat van de terreinen. De bijzondere waarde van de militaire terreinen is vooral gelegen in de ensemblewaarde van het totale complex, de nationale betekenis ervan en de gelaagdheid van diverse militaire periodes die er nog terug te vinden is.

Waardering: zeer hoog

Betreft gebieden die van zeer groot belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met een zeer hechte relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een zeer herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De kleine schaal van de directe woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn bijzonder mooi met elkaar verweven door de manier waarop verkaveling en hoofdstructuur elkaar versterken. Hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zorgt voor verbindingen tussen het kleine en het grote schaalniveau.

Onder gebieden met een zeer hoge waarde vallen het rijksbeschermd stadsgezicht van de oude dorpskern van Soest en de verschillende gemeentelijke beschermde gezichten.

Cultuurlandschappen en Stedenbouwkundige eenheden

Eng (Ke)

Eén van de bekendste en inmiddels beleidsmatig goed geborgde landschapstypen van Soest zijn de engen, in dit geval één: de Soester Eng. Engen zijn grote, open akkercomplexen, die elders in Nederland es, akker of veld genoemd worden. 'Eng' is een term die vooral in Midden-Nederland (Utrecht, westelijk Gelderland) gangbaar is.

Engen worden over het algemeen gekenmerkt door hun relatief hoge, droge ligging in het landschap, die nog versterkt is door de postmiddeleeuwse bemesting met heide- en grasplaggen, vermengd met mest. De ook wel gebruikte term 'bolle akker' is misleidend, omdat de bolle vorm niet altijd voorkomt of heel duidelijk zichtbaar is. En als dat wel het geval is, is dat in beginsel vaak niet het gevolg van een sterkere ophoging met plaggenmest in het midden dan aan de randen, maar van het onderliggende natuurlijk reliëf. Deze term wordt hier dus niet gebruikt.

Belangrijke karakteristieken van engen zijn de openheid (de afwezigheid van opgaande beplanting of andere objecten, zoals bebouwing, binnen de es), het historisch grondgebruik als akkerland en de relatie met een dorp of gehucht. Engen hebben in hun plattegrond vaak een afgeronde vorm, die gerelateerd is aan het natuurlijke reliëf.

Spek vat de historisch-geografische kenmerken van akkercomplexen als volgt samen:

- Het is een ruimtelijk begrensde eenheid.
- Teelt van akkerbouwgewassen is het primaire doel.
- Het heeft de omvang van meerdere percelen en meerdere grondgebruikers.
- Individuele percelen hebben geen duidelijk zichtbare perceelsgrenzen.

In tegenstelling tot wat wel wordt geschreven, waren engen geen gemeenschappelijk eigendom van de boeren uit het aangrenzende dorp. De eng was verkaveld en daarmee vaak al meer dan een millennium privaat bezit. Wel was het zo dat om de eng efficiënt te kunnen gebruiken, er afspraken werden gemaakt over gewaskeuze en nabeweidings van de stoppels die na de oogst

achterbleven. Ook de totstandkoming van de eng door steeds verder uitbreidende ontginningen in de loop van de eeuwen is een gemeenschappelijk proces geweest.

Nauw verbonden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap is de verkaveling van de engen, al is die altijd zeer dynamisch geweest. De laatste decennia is de verkaveling door schaalvergroting in de landbouw ook aan transformatie onderhevig geweest. De hoofdlijnen van de historische verkaveling zijn op het nog bewaard gebleven deel van de Soester Eng nog herkenbaar.

Op de exacte details gaan we hier nu niet verder in; we stellen slechts vast dat de verkaveling een belangrijk kenmerk van de engen is, naast de openheid, de aanwezigheid van houtwallen eromheen en uiteraard de (kleinschalige en open) relatie tussen nederzetting en eng en de ontsluiting van de es door wegen. Voor wat betreft de relatie tussen de boerderijen in de dorpskern en de eng kan hier nog aan worden toegevoegd dat dit een open relatie was, omdat de eng natuurlijk het land vormde waar de boer vanuit zijn boerderij naar toe moest kunnen. De erven waren niet gesloten aan de engzijde, maar open: het was in onze woorden geen 'achterkantsituatie'. Door de uitbreiding van dorpen is deze relatie tussen de oude dorpskern en de eng veelal verloren gegaan. Waar deze nog wel bestaat, is een belangrijke waarde dus nog aanwezig.

De grootschalige openheid van de engen heeft niet altijd bestaan. In de Middeleeuwen was er bijvoorbeeld nog sprake van omheiningen van vlechtwerk van levend of dood hout die een perceel of een aantal percelen scheidden van de rest. Geografische eigennamen (toponiemen) kunnen wijzen op delen van de eng die ooit afzonderlijk omheind waren.

Zoals gezegd is de historische Soester Eng voor een belangrijk deel bebouwd geraakt in de 20e eeuw. Het meest zuidoostelijke deel is daarentegen nog bewaard gebleven, en vanwege zijn uitzonderlijk gave staat erkend als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bijzonder zijn hier de vrijwel gave wegenstructuur, de hoofdstructuur van de verkaveling die niet is aangetast door grootschalige herverkaveling en de relatie met het oude dorp aan de oost- en noordoostzijde. De aanleg van de spoorlijn Den Dolder-Baarn vormt helaas over de volledige lengte van deze dorpsengzone een barrière. Mede hierdoor is een deel van de bebouwing langs de Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat ruimtelijk van de eng afgesneden. Des te belangrijker zijn daardoor de historische entrees vanuit het dorp naar de eng: de Veldweg, Kolonieweg en Molenweg, aangevuld met recentere openingen in de bebouwing met eigen spoorwegpassages.

Op de eng ligt tevens een gemeentelijke begraafplaats, eertijds eigendom van de Nederlands-hervormde Kerk en aangelegd kort na 1900. De begraafplaats is in 2012 heringericht.

Beschermd dorpsgezicht

De Soester Eng

Het betreft hier het belangrijkste restant van De Soester Eng. Het gebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn aan de oost- en zuidzijde en de achterzijde van de kavels aan de Molenstraat en Nieuweweg.

Dit nagenoeg onbebouwde gebied bezit nog het agrarische karakter en is van grote cultuurhistorische betekenis voor de identiteit van Soest. De verkaveling dateert uit de vroege middeleeuwen. Het restant van de Soester Eng, als hoger gelegen open bouwland doorsneden door enige landelijke wegen met het Engenbergje als hoogste punt, bezit naast haar eigen cultuurhistorische waarden nog een aantal waardevolle relaties met de omgeving. Genoemd in dit verband wordt het zicht vanaf de Eng op de Kerktoren, de relatie tussen de Enggrond en Soest-Zuid en die tussen het Engenbergje en de Lazarusberg.

5.6.3 Conclusie

Ten aanzien van de waardering 'zeer hoog' en het beschermd dorpsgezicht 'De Soester Eng' wordt opgemerkt dat het plangebied hier enkel toeziet op de verruiming van volkstuinen op gronden die reeds in gebruik zijn als agrarische cultuurgrond. Een dergelijke ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de ter plaatse voorkomende waarden (als deze nog intact zijn) alsmede het dorpsgezicht.

De voorgenomen woonvoorziening past binnen de bestaande verkaveling aan de Molenstraat. Op de kavel van de woonvoorziening wordt ruim voldoende ruimte geboden om doorzichten richting De Soester Eng te behouden. Gezien het vorenstaande past het voornemen binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.6). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

6.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Groen - Wijkgroen' (Artikel 3)

De gronden ten oosten en zuiden van de in dit bestemmingsplan aangewezen volkstuinen, hebben de bestemming 'Groen – Wijkgroen' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor openbaar groen, met de daarbij behorende speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidswerende voorzieningen.

'Maatschappelijk' (Artikel 4)

De woonvoorziening heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening.

Binnen de bestemming mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Voor bijbehorende bouwwerken mogen de goot- en bouwhoogten niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, uitvoering moet zijn gegeven aan het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels. Er is gekozen voor een termijn van 12 maanden, omdat het nog niet duidelijk is binnen welke termijn na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de woonvoorziening zal worden gebouwd. Met een termijn van 12 maanden kan hier enigszins flexibel mee worden omgegaan. Bovendien wordt voorkomen dat de landschapsmaatregelen moeten zijn uitgevoerd, voordat de werkzaamheden van de woonvoorziening zijn afgerond en de werkzaamheden kunnen resulteren in schade aan de landschapsmaatregelen.

'Recreatie' (Artikel 5)

De gronden die zijn bedoeld voor volkstuinen zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', volkstuinen. Per volkstuin van tenminste 50 m² is een gereedschapsberging, met een oppervlak van maximaal 4 m² en een bouwhoogte van 1,5 meter, toegestaan.

'Verkeer' (Artikel 6)

De parkeervoorzieningen, alsmede een deel van de toegangsweg, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden. Tevens zijn onder andere de daarbij behorende parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan.

'Waarde - Archeologie hoge verwachting' (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

'Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 2' (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met hoge archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' (Artikel 9)

De voor 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht 'De Soester Brink', waarbij de bestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling (Artikel 10)

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

Algemene bouwregels (Artikel 11)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 12)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)

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 en Nota parkeernormen actueel worden gehouden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

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

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een woonvoorziening op te richten en volkstuinen te verplaatsen. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

De Adviescommissie Milieu en Ruimte, ONS-Netwerk Soesterberg, RUD Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe, Provincie Utrecht en de gemeente Amersfoort hebben gereageerd op de plannen. De reacties hebben niet geresulteerd in een gewijzigd bestemmingsplan.

8.1.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.1.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Bomen Effect Analyse

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennend

Bijlage 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl