

GEMEENTE SOEST

Toelichting

ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 157A

NL.IMRO.0342.BPSOE.0070.0201

30-06-2021

Molenstraat 157A

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Onstaansgeschiedenis Soest 9
2.3 Functionele structuur 10
2.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht 11
2.5 Verkeersstructuur 12
2.6 Groenstructuur en bomen 13
2.7 Waterstructuur 14

Hoofdstuk3 Beleid & regelgeving **15**
3.1 Nationaal beleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk4 Planbeschrijving **20**
4.1 Inleiding 20
4.2 Uitgangspunten, programma en bouwplan 20
4.3 Groen 22
4.4 Beeldkwaliteit 23
4.5 Openheid 24
4.6 Verkeer & parkeren 24

Hoofdstuk5 Milieu- & omgevingsaspecten **26**
5.1 Bodem 26
5.2 Milieuzonering 27
5.3 Geluid 28
5.4 Luchtkwaliteit 29
5.5 Externe veiligheid 29
5.6 Water 30
5.7 Natuur 30
5.8 Archeologie 34
5.9 Cultuurhistorie 35
5.10 Leidingen 36

Hoofdstuk6 Juridisch plan **37**
6.1 Algemeen 37
6.2 Planmethodiek 37
6.3 Verbeelding 37
6.4 Planregels 37

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **39**

Hoofdstuk8 Overleg & inspraak **40**
8.1 Overleg 40
8.2 Inspraak 41

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Inventarisatie bomen
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3 Sfeerimpressies bebouwing
Bijlage 4 Bodemonderzoeken
Bijlage 5 Onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6 Waterparagraaf
Bijlage 7 Beoordeling stikstof
Bijlage 8 Aerius berekening aanlegfase
Bijlage 9 Aerius berekening gebruiksfase woningen
Bijlage 10 Aerius berekening verkeersbewegingen woningen
Bijlage 11 Quickscan flora en fauna
Bijlage 12 Boom effect analyse
Bijlage 13 Vleermuizenonderzoek
Bijlage 14 Archeologisch onderzoek
Bijlage 15 Verslag eerste werfsessie
Bijlage 16 Verslag tweede werfsessie
Bijlage 17 Verslag derde werfsessie
Bijlage 18 Verslag vierde werfsessie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Soest is voornemens om de locatie Molenstraat 157 A in Soest te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie is eveneens bekend als 'de gemeentewerf'. Het voornemen bestaat uit de realisatie van 14 grondgebonden woningen en twee meerlaagse woongebouwen met ieder 21 appartementen, in totaal omvat het bouwplan daarmee de realisatie van 56 woningen.

Momenteel is op de planlocatie het bestemmingsplan 'De Eng' vigerend waarbinnen het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Binnen deze bestemming is de herontwikkeling niet mogelijk. In het kader van dit voornemen is er een haalbaarheidsstudie opgesteld om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling redelijkerwijs passend is op de locatie. Uit deze haalbaarheidsstudie is gebleken dat indien de op het plangebied gesitueerde monumentale bomen behouden blijven, de herontwikkeling geen noemenswaardige ruimtelijke en milieutechnische belemmeringen kent. Om het planvoornemen planologisch - juridisch te borgen is derhalve ingezet op een bestemmingsplanwijziging. In deze toelichting is daar invulling aan gegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt vrij centraal in de kern Soest. Onderstaande afbeelding laat de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de (woon)kavels aan de Nieuweweg en een volkstuincomplex aan de noord- en westzijde. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als gemeentewerf en heeft een oppervlakte van circa 1,35 hectare.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan “De Eng” (vastgesteld d.d. 15 mei 2012) en het paraplubestemmingsplan “Retail en Nota parkeernormen auto en fiets” (vastgesteld d.d. 28 september 2017). Daarnaast geldt het provinciale voorbereidingsbesluit ‘Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht’ (vastgesteld d.d. 11 juni 2018). Voor de planontwikkeling zijn enkel de bestemmingsplannen relevant.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplankaart

Binnen het bestemmingsplan rusten op het plangebied momenteel de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch hoge verwachting' (gehele plangebied) en 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' (deel van het plangebied dat tot de Soester Eng behoort). Daarnaast is er ook een wro-zone - wijzigingsgebied 5 op een deel van het plangebied van toepassing.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd 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.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden.

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. 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).

Het realiseren van het beoogd bouwplan is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de vereiste planologische ruimte te creëren.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. De eerste paragraaf gaat in op de bestaande structuur van het omliggende gebied, vervolgens wordt in de opvolgende paragrafen ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 Onstaansgeschiedenis Soest

Het plangebied ligt binnen de Soester Eng, met de wijken Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg.

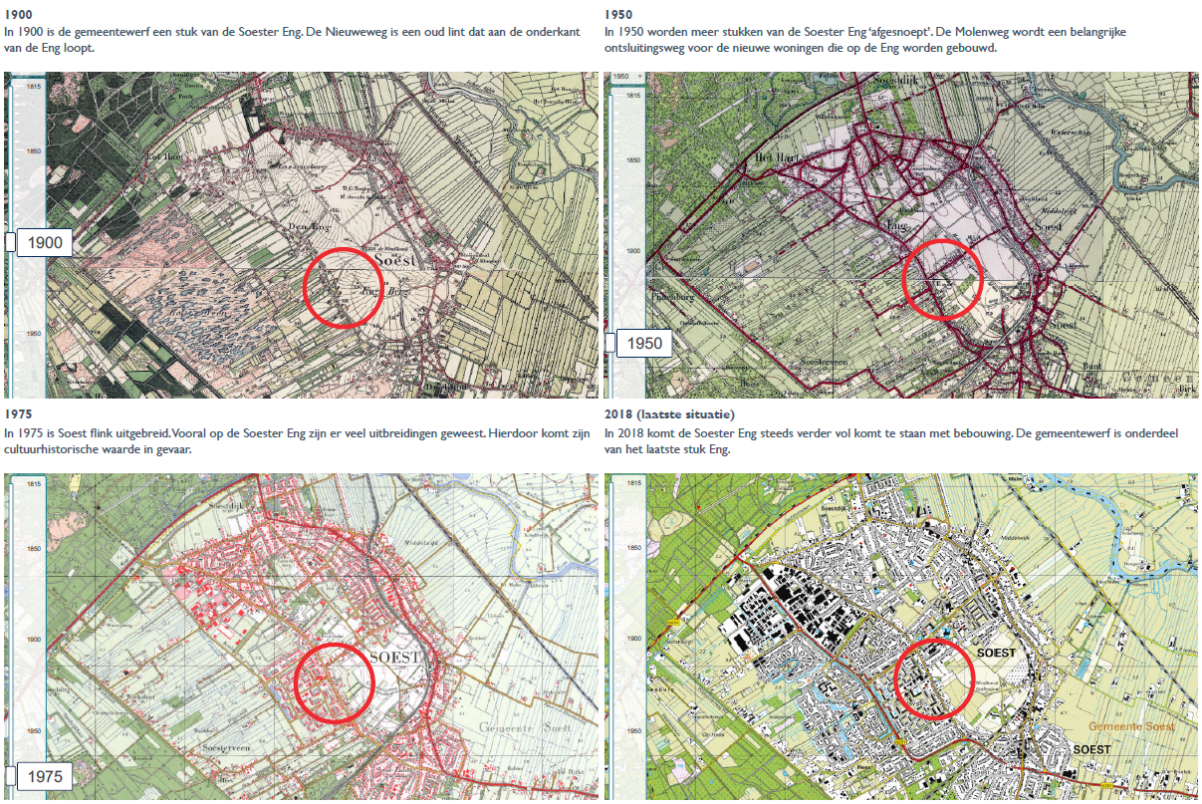
De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later 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 bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan,bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland.

Het hooiland bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op de 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 genoodzaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankesdorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klaarwater 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.

In onderstaande afbeeldingen wordt meer specifiek duidelijk hoe de gemeentewerf zich in de historische context heeft ontwikkeld.

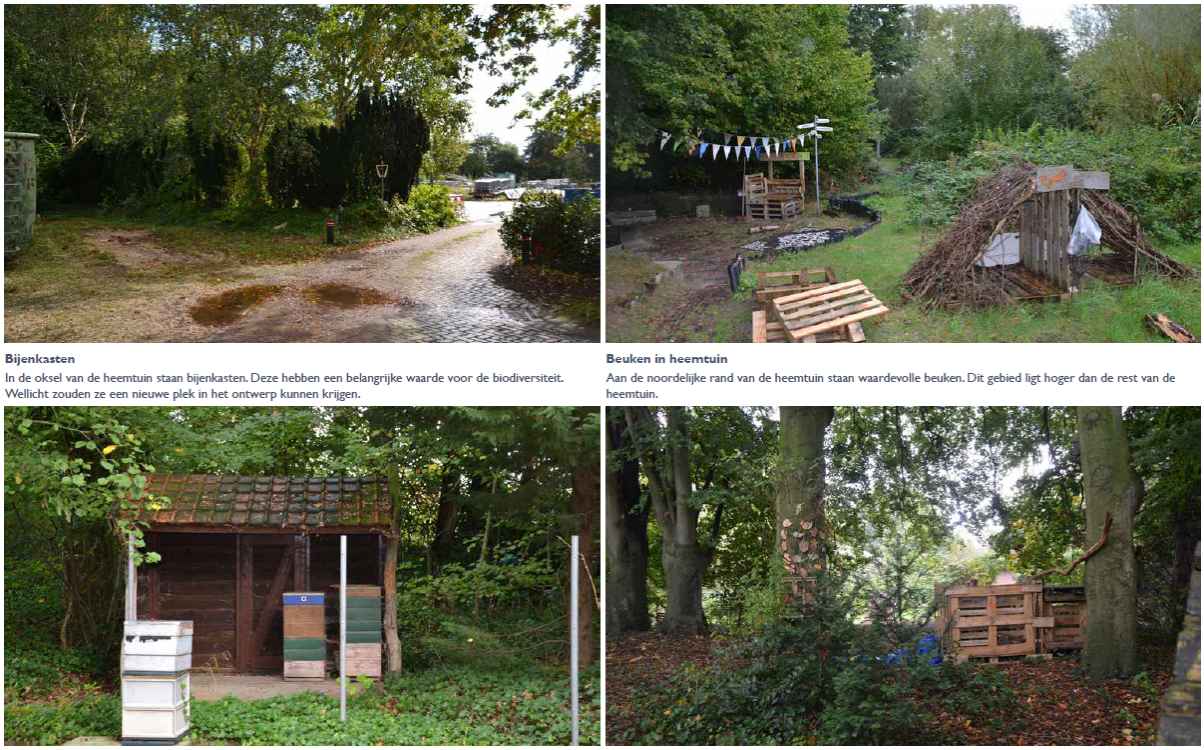


Figuur 3 Kaarten van historische ontwikkeling plangebied en Soester Eng (bron: Topotijdreis)

In 1900 is de gemeentewerf een stuk van de Soester Eng. De Nieuweweg is een oud lint dat aan de onderkant van de Eng loopt. In 1950 worden meer stukken van de Soester Eng 'afgesnoept'. De Molenweg wordt een belangrijke ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen die op de Eng worden gebouwd. In 1975 is Soest flink uitgebreid. Vooral op de Soester Eng zijn er veel uitbreidingen geweest. Hierdoor komt zijn cultuurhistorische waarde in gevaar. In 2018 komt de Soester Eng steeds verder vol komt te staan met bebouwing. De gemeentewerf is onderdeel van het laatste stuk Eng.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied zelf kent een maatschappelijke functies en is momenteel grotendeels onbebouwd. In de directe nabijheid van het plangebied ligt een kinderopvang en een volkstuinencomplex. Op het plangebied zelf is ondermeer een heemtuin en bijenkasten gesitueerd.



Bijenkasten
In de oksel van de heemtuin staan bijenkasten. Deze hebben een belangrijke waarde voor de biodiversiteit. Wellicht zouden ze een nieuwe plek in het ontwerp kunnen krijgen.

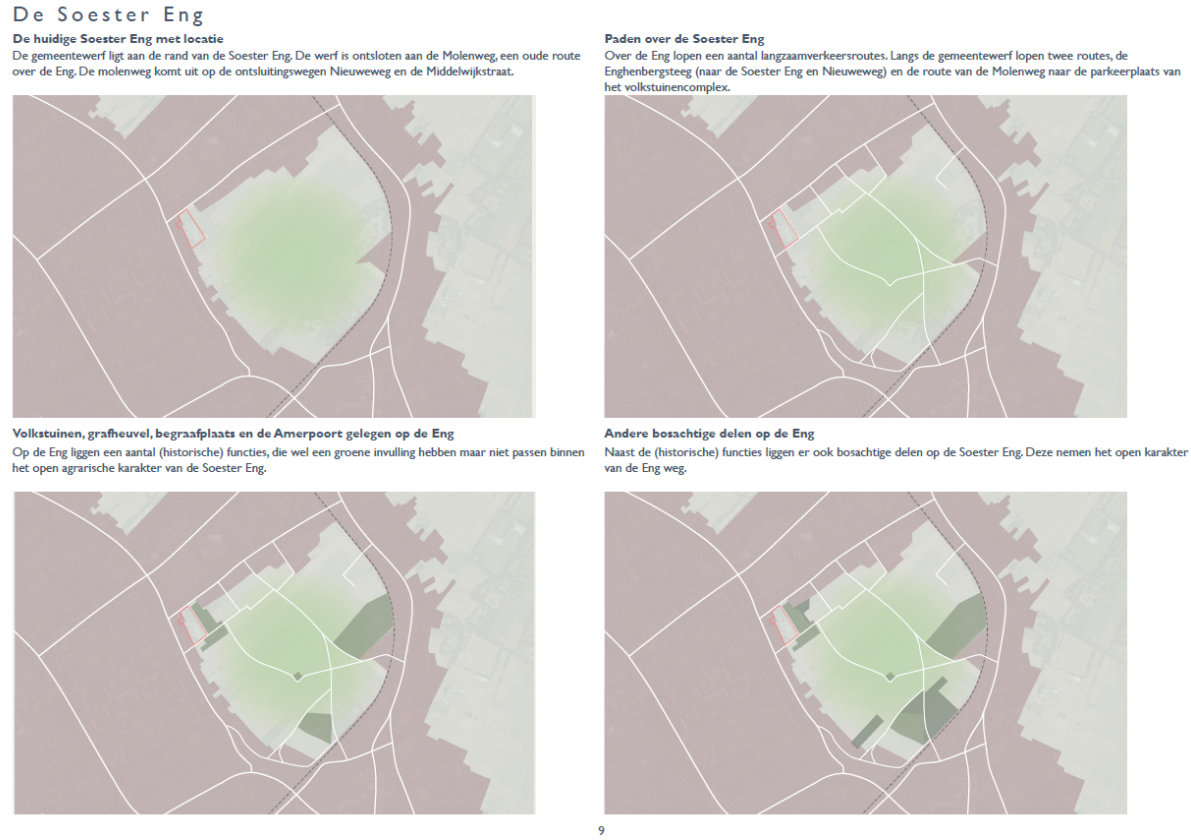
Beuken in heemtuin
Aan de noordelijke rand van de heemtuin staan waardevolle beuken. Dit gebied ligt hoger dan de rest van de heemtuin.

Figuur 4 Impressies huidige situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied komen verscheidende functies voor. Functies die het meest voorkomen zijn woonfuncties, maatschappelijke functies, recreatieve functies en kantoorfuncties. Het toekennen van een woonfunctie aan het plangebied is daarmee, gezien de omliggende functies, passend binnen de huidige functionele structuur.

2.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Soester Eng. Dit is een open en opvallend glooiend akkerbouwgebied op een stuwwal. De velden die onderdeel zijn van de Eng hebben een lange geschiedenis van Soester akkerbouw. Deze gronden zijn daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht, waarbij de doorzichten vanaf de Molenstraat naar het cultuurhistorisch gebied de Eng belangrijk zijn. Deze aanduiding beschermd dorpsgezicht is ook tene dele op het plangebied gesitueerd.



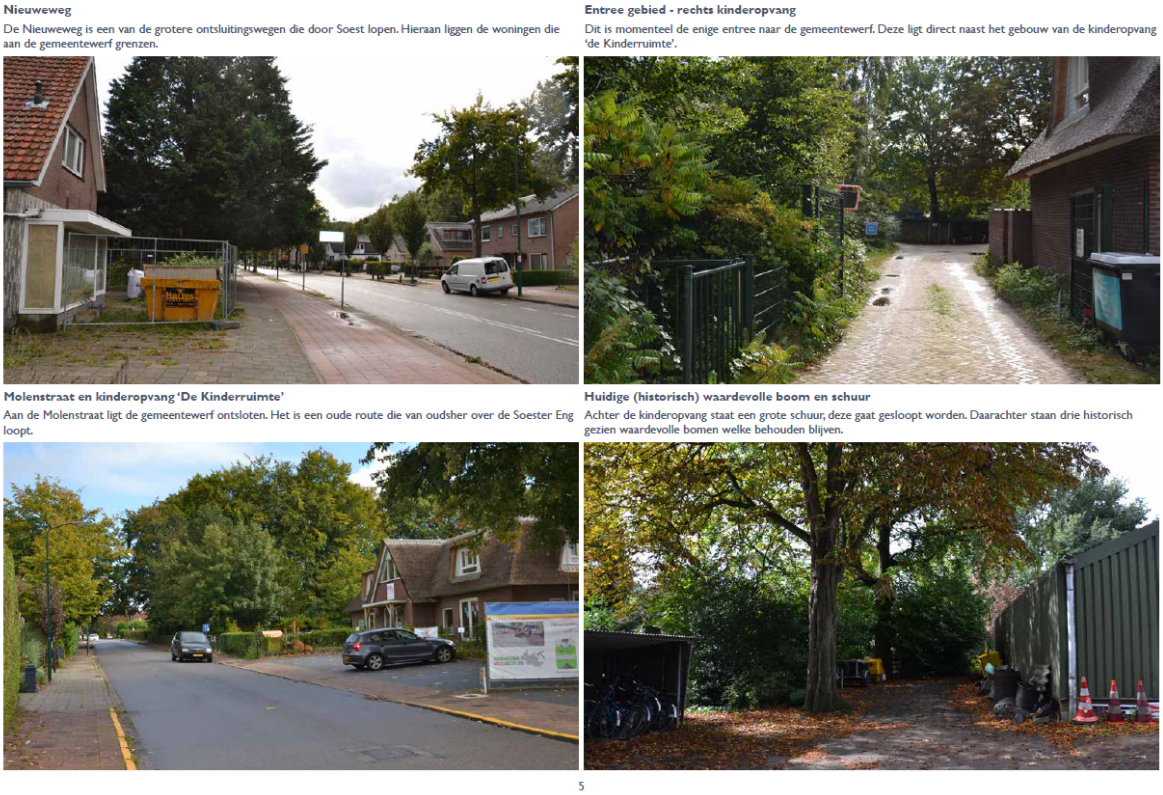
Figuur 5 Soester Eng met belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten

In het programma en het bouwplan van het planvoornemen zijn deze ruimtelijke kwaliteiten geborgd en waar mogelijk geaccentueerd.

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor.

2.5 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt momenteel ontsloten op de Molenstraat. De wegen rondom het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur-zone, behalve de Nieuweweg (50 km/uur). De Nieuweweg dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221).



Figuur 6 Impressie van het plangebied en wegenstructuur in nabijheid van het plangebied

2.6 Groenstructuur en bomen

Er is een inventarisatie gedaan naar de bomen op de gemeentewerf, zie Bijlage 1. De historisch gezien meest waardevolle bomen staan in de noordelijk deel van het gebied, waar de heemtuin zich bevind. In de groene rand aan de kant van de volkstuinen staan een aantal toekomstig waardevolle bomen. In de rand naar de Enghenbergsteeg staat een groot aantal bomen van lage waarde.

In de noordelijke hoek is de groenstructuur van historische en landschappelijke waarde. De groene rand naar het volkstuinencomplex is belangrijk bevonden voor de ruimtelijke en landschappelijke waarde, van binnen het gebied maar ook vanaf de Soester Eng. Onderstaand zijn deze belangrijke groenstructuren en bomen weergegeven.



Figuur 7 Schematische weergave van waardevolle groenstructuren en bomen binnen het plangebied

2.7 Waterstructuur

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig en er is daarnaast geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied is daarnaast voorzien van ondergrondse waterberging in de vorm van infiltratiekratten.

Hoofdstuk 3 Beleid & regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

De vraag die aan de orde is bij de ladder duurzame verstedelijking is dat er behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling en zo ja, of deze ontwikkeling al dan niet in het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het planbied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Soest er dus enkel sprake van een motivatie van de behoefte van het planvoornemen.

Nederland kampt met een tekort aan woningen. Hoewel er regionale verschillen bestaan in de mate van het tekort, geldt voor de regio Utrecht een nijpend tekort van 4%. In absolute aantallen een tekort van 26.895 woningen in 2030. (ABF research in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken).

Voor de gemeente Soest geldt een vergelijkbaar tekort. In het Masterplan Wonen Soest is geconstateerd dat er een woningbehoefte bestaat van 770 woningen tot 2025. Daarbij is het tekort aan starterswoningen en huurappartementen het grootst. Daarnaast is het van belang het woningaanbod gevarieerd te houden voor een verbetererde doorstroom (zie paragraaf 3.3.1).

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor zowel de regio als de gemeente Soest de opgave groot is. De ruimte is daarbij beperkt en daarnaast geldt dat het waardevolle buitengebied zo veel mogelijk in stand dient te worden gehouden.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 14 grondgebonden woningen en 42 appartementen. Daarmee voorziet het planvoornemen substantieel in de woningbouwopgave. Ook kwaltitatief sluit het planvoornemen aan op de behoefte. Er worden immers starterswoningen en huurappartementen gerealiseerd. Dit alles krijgt vorm binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk ruimtebeslag wordt daarmee niet vergroot. Het planvoornemen voorziet daarmee in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke structuurvisie,geconsolideerd (incl. herijking 2016 en 2e partiële herziening 2018)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) vastgesteld. Nadien is er nog een (2e) partiële herziening vastgesteld (2018). De samenvoeging van deze verschillende versies heeft geresulteerd in een zogenaamde geconsolideerde versie van de PRS (d.d. 10 december 2018).

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste

speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie volgende paragraaf) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op vier pijlers, te weten:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- 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.

Vooral eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op hetplangebied waarbij ook vooral de beleidsaspecten een ‘duurzame leefomgeving’ en ‘vitale dorpen en steden’ van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Het plangebied is gelegen in de stedelijk contour. Woningbouwontwikkelingen zijn daarin toegestaan. Er bestaan vanuit de structuurvisie geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening geconsolideerd (incl. herijking 2016, correctie 2017 en 2e partiële herziening 2018)

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde PRS is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Ook hiervan is een geconsolideerde versie (d.d. 10 december 2018) beschikbaar.

Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (paragrafen).

Vooral het thema ‘Stedelijk gebied’ heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 8 Plangebied gelegen binnen de stedelijke contour, plangebied bij marker Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In artikel 4.1 van de PRV is geregeld dat ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Met het voorliggende plan, waarbij woningbouw wordt gerealiseerd op de voormalige gemeetnewerf wordt er binnen het stedelijk ruimtebeslag voorzien in een stedelijke functie. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Provinciale Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
- met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
- gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde

een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waardoor de resterende woningbehoefte uitkomt op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

- huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;
- betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

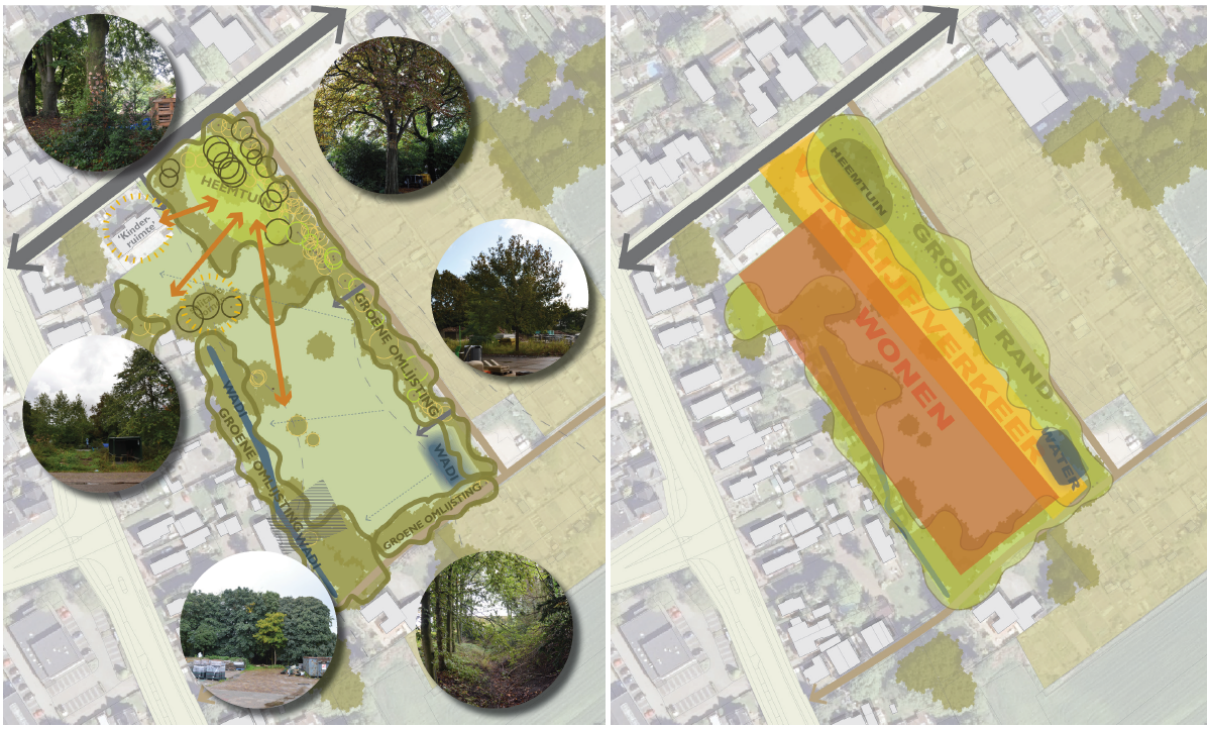
Het beleid is der daarom gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

Met het planvoornemen worden 14 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd die prima geschikt zijn voor starters en jonge doorstromers of jonge gezinnen. Daarnaast worden er twee meerlaagse woongebouwen met ieder 21 appartementen gerealiseerd. Deze zijn eveneens voorzien van een lift en daardoor, ook door de ligging in de buurt van de voorzieningen van Soest, ook geschikt voor senioren. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het Masterplan Wonen Soest.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Wanneer de bestaande kwaliteiten in acht genomen worden, is het gebied grof te verdelen in 3 zones. De groene omlijsting (groen) is een belangrijke bestaande kwaliteit die zo veel mogelijk gehandhaafd moet worden. In deze zone liggen ook de wateropvang met kratten en de heemtuin. In het midden van het gebied loopt de centrale zone (geel). Deze zone verbind al het programma aan elkaar. Daar ligt ook de route voor de auto met daaraan gekoppeld het parkeren. Aan de woning-kant van het gebied ontstaat er een ruimte voor de woningen (rood).



Figuur 9 Kwaliteiten plangebied (links) en vertaling daarvan in zones (rechts)

De inrichting van het plangebied is vertaald in een beeldkwaliteitsplan dat is bijgevoegd als Bijlage 2. In dit beeldkwaliteitsplan is uitvoerig ingegaan op de keuzes voor de inrichting, de motivering daarvan en de ruimtelijke en landschappelijke waarden. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten van dit plan. Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2). De uitvoering van het beeldkwaliteitsplan is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

4.2 Uitgangspunten, programma en bouwplan

Voor de uitwerking van het planvoornemen hebben de volgende uitgangspunten als startpunt gediend:

- Functie en ruimtelijke kwaliteiten betrekken in programma van de buurt!
- Zone die door het gebied loopt en het programma in de nieuwe buurt ruimtelijk én functioneel aan elkaar verbind!
- Groene rand aan Nieuweweg-kant en volkstuin-kant belangrijk voor zicht vanuit bestaande bebouwing en zicht vanaf de Eng.
- Bestaande (waardevolle) bomen behouden, maar toekomstige kwaliteit van de nieuwe buurt in perspectief houden.
- Ruimtes creëren tussen de nieuwe bebouwing in die te gebruiken zijn.
- Locatie van entrees en private buitenruimtes zijn belangrijk voor de type tussenruimtes die er kunnen ontstaan.

- Gebruik maken van hoogtelijnen in het landschap en combineren met de afwatering van het gebied.
- Het ontwerpen van een goede overgang met de Soester Eng.
- Het ontwerpen van een beweegvriendelijke wijk.
- Goede verkeerssituatie rondom ‘De Kinderruimte’.
- Een goede verankering van de werf in de omgeving met autowegen en langzaamverkeersroutes.
- Zo min mogelijk verharding in de wijk.
- Het zorgen voor een klimaat adaptief plan.
- Het versterken van de waterhuishoudkundige situatie zowel functioneel als visueel met behoud van de huidige greppels en wadi.
- Verbeteren van de ecologische situatie.
- Het inpassen van de Heemtuin en de waardevolle bomen.
- Verbeteren van de ruimtelijke samenhang en zorgen voor een bruikbare openbare ruimte voor de omwonenden.
- Het inpassen van de Heemtuin en de waardevolle bomen.
- Verblijfsruimtes creëren die voor verschillende doelgroepen te gebruiken zijn.
- Hergebruik bestaande materialen.

De voorgaande uitgangspunten hebben tot het volgende inrichtingpslan geleid:



Figuur 10 Indeling plangebied

Daarbij worden er twee meerlaagse woongebouwen gerealiseerd (3 bouwlagen, ca. 10,5 meter hoog) en 14 grondgebonden huurwoningen. De stedenbouwkundige ingreep op de voormalige gemeentewerf zorgt voor een duidelijke zonering, die in het ontwerp voor het terrein is versterkt. De stedenbouwkundige opzet van het plan zet deze locatie kenmerken in als ruimtelijk kader voor de programmaonderdelen. In de ‘bomenwal’ aan de oost rand wordt het grootste deel van de parkeerplaatsen geïntegreerd. De toegangsroute voor het autoverkeer flankeert deze zone. Een bestaande ‘natte en groene zone’ aan de westrand vormt een natuurlijke buffer naar de bestaande woningen langs de Nieuweweg. Tussen beide zones ontstaat zo een gebied waarin het woningbouwprogramma een plek kan vinden, rekening houdend met de beplanting en een bestaande wadi (in de zuidoost hoek van het plangebied). Hetprogramma omvat een mix van grondgebonden en gestapelde woningtypen; allen ontworpen in een directe relatie met de bijzondere landschappelijke situatie. Grondgebonden woningen met een terras

aan het groene binnengebied vormen de noordelijke en zuidelijke begrenzing van het woongebied. Daartussen staan 2 drielaagse woonvolumes ieder 21 appartementen.

In Bijlage 3 zijn enkele sfeerbeelden weergegeven het programma en de bebouwing.

4.3 Groen

Langs de tuinen van de bestaande woningen aan de Nieuweweg komt een groenzone met bestaande bomen en heesters. Tevens worden de hier gelegen greppels hersteld. Als overgang naar de nieuwe woningen komt een zone van bloemrijk gras met nieuwe en bestaande bomen. Om de woningen heen grote plantvakken van kleurrijk groen van hoofdzakelijk vaste planten en kleine heesters met enkele bomen. Door deze zone komt een voetpad welke de verschillende onderdelen met elkaar verbindt. Aan de voorzijde van de bebouwing komt de buurtontsluiting. Hier worden ook de parkeervakken aan gekoppeld. Het bestaande hoogteverschil wordt middels schanskorven gehandhaafd en zorgt ervoor dat de bestaande bomen niet gekapt hoeven te worden. Tussen de buurtontsluiting en de huidige zandweg blijft de bossachtige situatie die nu ook aanwezig is. Deze karaktervolle rand blijft in stand en wordt her en der aangevuld met nieuwe bomen en heester groepen. Binnen het plan is er derhalve veel ruimte voor groen, worden monumentale bomen beschermd, zichtlijnen in stand gehouden danwel versterkt en infrastructuur en parkeervoorzieningen aangelegd.



Figuur 11 Sfeerimpressie plangebied

Het terrein loopt af richting de tuinen van de bestaande woningen aan de Nieuweweg. Om extra water te bergen komt er een systeem van greppels welke het regenwater opvangen en vertraagd afvoeren via de zandige ondergrond. In de (openbare) gebieden die ontstaan tussen de woningblokken kan het water opgevangen worden en vertraagd afgevoerd worden naar de greppels of een HWA-riool. De bestaande greppels worden waar kan verbreed, verdiept en verlengt. Voorts wordt er een wadi aangelegd.



Figuur 12 Sfeerimpressie plangebied

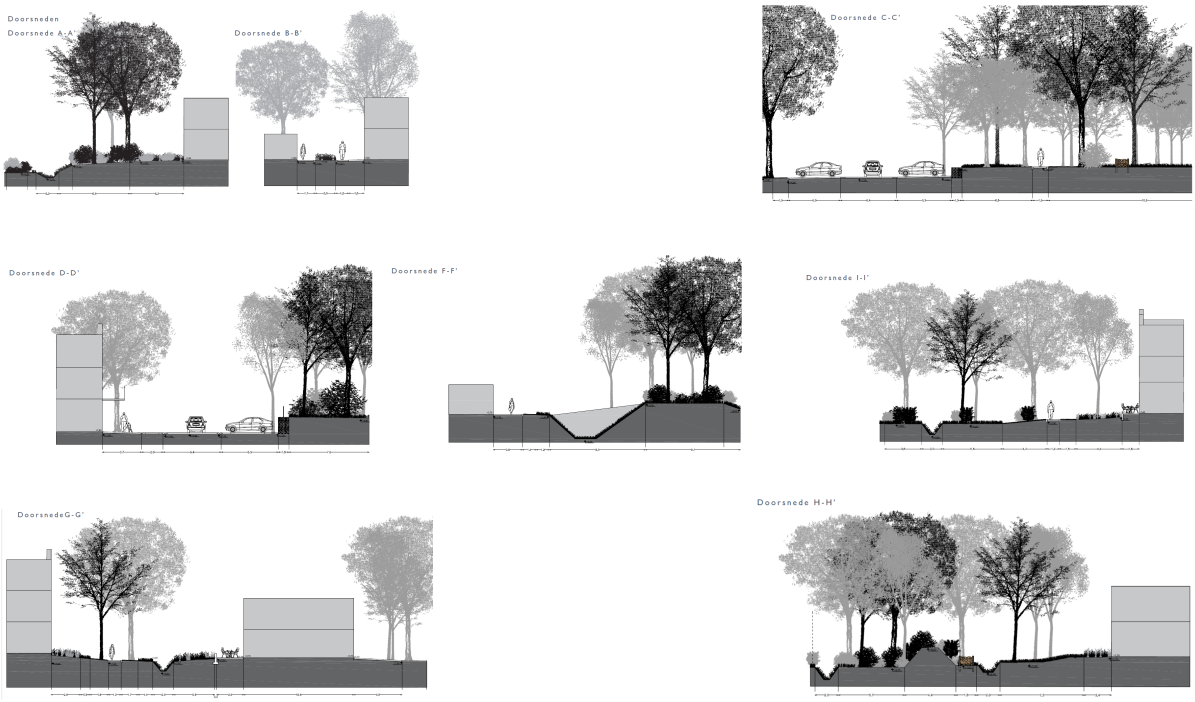
Het plangebied wordt gekenmerkt door waardevolle bomen. Om tot een gedegen bescherming te komen van deze bomen is er een boomeffectanalyse uitgevoerd. Voor een uitvoerige beschrijving van deze analyse zie paragraaf 5.7.3. In het bouwkundig ontwerp is er rekening gehouden met deze waardevolle bomen en de beschermmaatregelen die in de boomeffectanalyse zijn gedaan. De inrichting van het plangebied conform het bouwkundig beeldkwaliteitsplan is bovendien in de regels geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Ook is de bestaande houtwal in het plan verankert door hiervoor een specifieke aanduiding op te nemen op de plankaart en de regels.

4.4 Beeldkwaliteit

De gemeentewerf is van buitenaf een dicht gebied, dehalve is er in het ontwerp veel aandacht geschonken aan zichtlijnen. Door in de centrale zone een zichtlijn te creëren ontstaat meet verbinding met de omgeving. Door programma aan de centrale zone te koppelen ontstaat er een heldere structuur in het gebied. Een aantal zichtlijnen dwars door het gebied geeft meer aandacht voor de groene kwaliteit van de rand en de heemtuin.

Zoals reeds aagegeven is het gebied in te delen in een aantal zones. Een daarvan is de centrale zone waar alle programma aan grenst of doorheen loopt. De tweerichtingsweg met daaraan het parkeren loopt ook door deze zone. Door deze centrale zone loopt ook de zichtlijn in de lengte van het gebied. Deze centrale zone verankerd de gemeentewerf in zijn omgeving.

De andere zones ontstaan door de nieuwe bouwblokken. Dit worden de ruimtes die gebruikt gaan worden door omwonenden als openbare verblijfsruimte of als wateropvang en/ of infiltratiegebied. Door deze zones lopen ook de zichtlijnen dwars door het gebied die uitkijken op de groene omlijsting. De langzaam verkeersroutes die de bouwblokken ontsluiten lopen ook door deze zones. Het worden groene ruimtes waar ruimte is om bestaande bomen te behouden of te kappen bomen te compenseren.



Figuur 14 Doorsneden plangebied

4.5 Openheid

Het plangebied maakt onderdeel uit van de voormalige Soestereng, zoals beschreven in paragraaf 2.2. De kenmerkende openheid van de Soestereng staat onder druk. Om te voorkomen dat de Soestereng verder onder druk van bebouwing zal komen te staan is ervoor gekozen om aan de tuinbestemmingen in het plan de aanduiding 'specifieke vorm van tuin –openheid' toe te kennen waarmee dergelijke gronden niet worden aangemerkt als 'erf' zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Daarmee zijn vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan.

4.6 Verkeer & parkeren

Op het plangebied is het Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets van toepassing. Op basis van de normen in dit plan is de parkeereis te bepalen. Voor het plangebied geldt dat er 14 grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd en twee meerlaagse woongebouwen met elk 21 appartementen.

Op basis van het Parapluparkeerplan kan de volgende parkeerbalans worden opgemaakt:

	7 EGW(85GO) 7 EGW(77GO) 10XL 4x6m2 berging, 22 app (45GO) 20 app (65GO) 8 XL, 12x6m2 en 22x collectieve fietsenberging									
	woningtype		**parkeernorm**	**bergingnorm**		**aantal woningen**	**benodigde pp**		**ruimte berging**	
middenhuur	egw > 81m2 <120m2 GO		1,7	8,4	m2	7	11,9		58,8	m2
sociale huur	egw > 61m2 GO		1,3	6	m2	4	5,2		24	m2
sociale huur	egw > 61m2 GO		1,2	7,3	m2	3	3,6		21,9	m2
sociale huur	app > 61m2 GO		1,2	7,3	m2	8	9,6		58,4	m2
sociale huur	app > 61m2 GO		1,3	6	m2	12	15,6		72	m2
sociale huur	app < 45m2 GO		0,55	0	m2(*)	22	12,1		66	m2(*)
	totaal:					56	58,00	**58pp**	301,1	m2
	(*) collectieve fietsenberging met 2 'fpp' a 1,5m2 per woning									

Daarmee leidt het planvoornemen tot een parkeereis van 58 plekken.

Deze kunnen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Het plangebied biedt namelijk 58 parkeerplekken. Daarmee kan er worden voldaan aan de pakeereis.

Het plangebied wordt daarnaast verkeersluw ingericht. Er is slechts een ontsluitingsweg. De ontsluiting vind net als de huidige situatie plaats op de Molenstraat. De Molenstraat beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van de het planvoornemen te kunnen afwikkelen. De wegen op het planbied zijn eveneens zodanig ingericht dat een snelle afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Daarbij is ook specifiek gekeken naar de manouvreerruimte voor huisvuildiensten door een draaicirkel op te nemen in het ontwerp. Binnen het plan is er ook ruimte gereserveerd voor de afvalbakken. Deze zijn op de inrichtingstekening aangeduid zoals weergegeven in figuur 10 en Bijlage 2.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Er is voor het plangebied sprake van een planologische functiewijziging . Voorts wordt er voorzien in sloop en nieuwbouw. In dat kader zijn er verschillende bodem gerelateerde onderzoeken uitgevoerd door Buro Ontwerp en Omgeving, d.d. 19 oktober 2017 onder rapportnummer P2482.01 (Bijlage 4).

Het bureau heeft de volgende onderzoeken voor de planlocatie verricht:

Tabel 1 Overzicht uitgevoerde onderzoeken en doelstellingen

Onderzoeksdiscipline	Doelstellingen	Protocol
Vooronderzoek	Nagaan of ter plaatse (of in de omgeving van) het projectgebied een geregistreerd geval van bodemverontreiniging aanwezig is;	NEN 5725
	Nagaan of (bedrijfs-)activiteiten en/of verontreinigingen in de omgeving de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het projectgebied negatief beïnvloed kunnen hebben;	
	Nagaan aanleghistorie en visueel beoordelen homogeniteit van de asfaltverhardingen.	CROW 210
Verkennend/actualiserend bodemonderzoek	Het verkrijgen van een indicatie van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.	NEN 5740
Verkennend waterbodem	Bepaling milieuhygiënische kwaliteit, hergebruiksmogelijkheden en de verspreidbaarheid van de waterbodem.	NEN 5720
Asfaltonderzoek	Inzicht verkrijgen in de wegconstructie;	CROW 210
	Bepaling dikte, de gelaagdheid en de teerhoudendheid van de asfaltverharding;	
Fundatie-onderzoek	Bepaling dikte, de aard, de milieuhygiënische hergebruiksmogelijkheden (indicatief).	Maatwerk
Verkennend asbest-onderzoek	Vaststellen of het materiaal verontreinigd is met asbest.	NEN 5707 / NEN 5897

Voor de gedetailleerde onderzoeksmethodiek en subconclusies wordt verwezen naar Bijlage 4 , onderstaand wordt de conclusie op basis van alle onderzoeken samengevat:

Onderzoeksdiscipline	Terreindeel	Onderzoeksresultaten	Herbruikbaarheid
Verkennend waterbodemonderzoek	Vijver kwekerij	De sliblaag ter plaatse van de vijver bevat verhoogde gehalten aan enkele metalen en minerale olie ten opzichte van de Achtergrondwaarde.	De sliblaag is in principe verspreidbaar op het aangrenzend perceel, maar uit de toetsing aan toepassing op landbodem blijkt dat het gehalte aan minerale olie te hoog is. Derhalve is de sliblaag niet herbruikbaar op de locatie. De sliblaag is wel toepasbaar onder water. Er is geen sprake van een geval van ernstige waterbodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de sliblaag af te voeren naar een erkende verwerker.
	Zaksloot/greppel	In de waterbodem van de zaksloot/ greppel zijn geen verontreinigingen aangetoond.	De waterbodem van de zaksloot/ greppel is zowel wel op landbodem als onder water toepasbaar.
Asfaltonderzoek	Opslagplaats afval	Het asfalt bevat geen teerhoudende lagen en is in zijn geheel als teervrij aangemerkt. Het asfalt bevat DAB en STAB.	Herbruikbaar als warm/koud asfaltgranulaat.
Fundatie-onderzoek	Opslagplaats afval	Onder de asfaltverharding bevindt zich een brokken baksteen en betonhoudende laag. Plaatselijk bevat deze laag ook brokken asfalt. In de fundatielaag zijn geen verontreiniging geconstateerd.	De fundatielaag is milieuhygiënisch gezien herbruikbaar.
Verkennend asbestonderzoek	Puinhoudende zandlagen	De puinhoudende zandlagen bevatten geen asbesthoudende materialen in de fractie < en > 20 mm.	-
	Fundatielaag opslagplaats afval	In de fundatielaag ter plaatse van de opslagplaats voor afval is een gewogen asbestgehalte van 11,0 mg/kg d.s. gemeten. In mengmonster ASB-MM3 is 1 stukje (niet-hechtgebonden; vinylzeil) asbesthoudend materiaal in de fractie 8-20 mm aangetroffen. Dit materiaal bevat 30-60% chrysotiel.	Het gehalte bevindt zich ruim onder de grenswaarde voor aanvullend (nader) asbestonderzoek (<50 mg/kg d.s.).

De vastgestelde milieuhygienische bodemkwaliteit en de resultaten van de overige uitgevoerde onderzoeksdisciplines vormen onzes inziens geen belemmering voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie en geven onzes inziens geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

De vrijkomende grond/materialen kunnen, m.u.v. de sliblaag in de vijver, op de locatie worden hergebruikt, dan wel worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De sliblaag is niet toepasbaar op de locatie en dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Dit moet op twee manieren worden getoetst. Enerzijds moet er worden gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds moet worden bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hinderveroorzakend

Met het planvoornemen wordt er woningbouw gerealiseerd. Hiermee worden geen hinderveroozakende

functies opgericht voor de omgeving.

Hindergevoelig

De realisatie van woningen leidt wel tot de oprichting van hindergevoelige functies. De vraag die daarbij aan de orde is, is of deze functies zijn gelegen binnen de milieuzonering van een hindergevende functie. Gezien de ligging in het centrum kan het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. De richtafstanden worden binnen dergelijke gebieden verlaagt met een trap.

In de buurt van het plangebied is een sportwinkel (Molenstraat 137) gelegen (op ca. 57 meter) en een motorzaak (Nieuweweg 33) op ca. 33 meter. Detailhandel heeft een maximale richtafstand van 10 meter en de handel in motorvoertuigen 30 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de zonering van deze functies. De overige hingergevende functies (merendeels detailhandel die verderop ligt) ligt ook niet binnen de richtafstanden van het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoorwegen of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting.

Hindergevoelig

Het planvoornemen heeft betrekking op een geluidgevoelige object (woningbouw) dat dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het plangebied is namelijk gelegen in de invloedszone van de Nieuweweg. Het object is niet gelegen binnen de zonering van spoorwegen en hoeft derhalve niet ten behoeve van raillawaai te worden getoetst. Bovendien ligt de planlocatie buiten de richtafstand van omliggende bedrijven. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is er akoestisch onderzoek verricht door BK Bouw en Milieuadvies met rapportnummer 204248, d.d. 21 augustus 2020 (Bijlage 5). Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Het volgende kan worden geconcludeerd:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Nieuweweg bedraagt ten hoogste 48 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Beukenlaan bedraagt ten hoogste 45 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Molenstraat (30 km/uur) bedraagt ten hoogste 41 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.*
- *De gecumuleerde geluidbelasting met betrekking tot het wegverkeer bedraagt maximaal 55 dB Lden (exclusief aftrek).*
- *Omdat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan is vanuit wegverkeer geen bezwaar om de woningen te realiseren.*

Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Hinderveroorzakend

Er wordt met het planvoornemen geen hindergevend object toegevoegd. Er is daarom geen onderzoek nodig naar de geluidsgevolgen van de op het plangebied te realiseren functies.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling staat de realisatie van woningbouw (14 grondgebonden woningen, 42 appartementen) toe. De toevoeging van deze woningen blijft ruimschoots onder de grenswaarde. Het project kan daarmee worden aangemerkt als NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Het plan voorziet wel in de oprichting van een beperkt kwetsbaar object. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). Daaruit kan het volgende worden geconcludeerd:

<u>Inrichtingen</u>
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport
Het plangebied is niet gelegen in de invloedsfeer van een transportroute met risicovolle stoffen.

Buisleidingen
Op of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleiding gelegen die een risico vormen.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

Voor het planvoornemen is een aparte water notitie uitgevoerd door Bureau BOOT, rapportnummer P19-0631, d.d. 13 november 2020 (Bijlage 6).

Voor de waterparagraaf wordt naar deze notitie verwezen. In de notitie wordt geconlcudeerd daar de wateropgave in het plan voldoende wordt geborgd. Het planvoornemen voorziet in een Wadi op eigen terrein.

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Deze wetgeving maakt onderscheid tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming dient volgens de Wet natuurbescherming te worden getoetst of een voornemen effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Gezien de aard van het planvoornemen is in dat verband met name stikstofdepositie relevant Hierbij dient de effectbepaling plaats te vinden middels een stikstofdepositieberekening met Aerius Calculator van zowel de gebruiksfase als van de aanlegfase. Bij een bestemmingsplan gaat het dan om een berekening van het planeffect en van het projecteffect. Enerzijds om te bepalen of een passende beoordeling en dientengevolge een planMER moet worden opgesteld (plantoets). En anderzijds om te bepalen of de activiteit die met het bestemmingsplan wordt toegestaan, vergunningplichtig en vergunbaar is op grond van de Wet natuurbescherming (toets goede ruimtelijke ordening). Bij een aanvraag omgevingsvergunning gaat het alleen om het projecteffect. Dit om eveneens de vergunningplicht en vergunbaarheid te bepalen (projecttoets).

In het kader van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied is een berekening en nadere onderbouwing uitgevoerd door bureau BOOT, op grond waarvan geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling niet leidt tot ontoelaatbare effecten. Dit betreft zowel de realisatie- als gebruiksfase, zie Bijlage 7,Bijlage 8,Bijlage 9,Bijlage 10.

5.7.2 Soortenbescherming

Om te kunnen beoordelen of er negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van beschermde soorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Bureau Bleijerveld, d.d. 30 september 2020 (Bijlage 11).

Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Kleine zoogdieren en amfibieën (Wnb-Nationaal art. 3.10)

In het plangebied zijn algemene, licht beschermde kleine zoogdieren en amfibieën te verwachten waarvoor een algemene vrijstelling van de Wnb geldt in geval van ruimtelijke ingrepen. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn art. 3.1)

In de ruigte en opgaande begroeiing moet rekening worden gehouden met broedvogels. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen is verstoring van broedsels en sterfte evident. Daarom dient het bouwrijp maken buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Omdat er in het plangebied ook vleermuizen te verwachten zijn is er ook een aanvullend onderzoek vleermuizen uitgevoerd door Buro Ontwerp & Omgeving, rapportnummer 1800, d.d. 10-10-2017 (Bijlage 13).

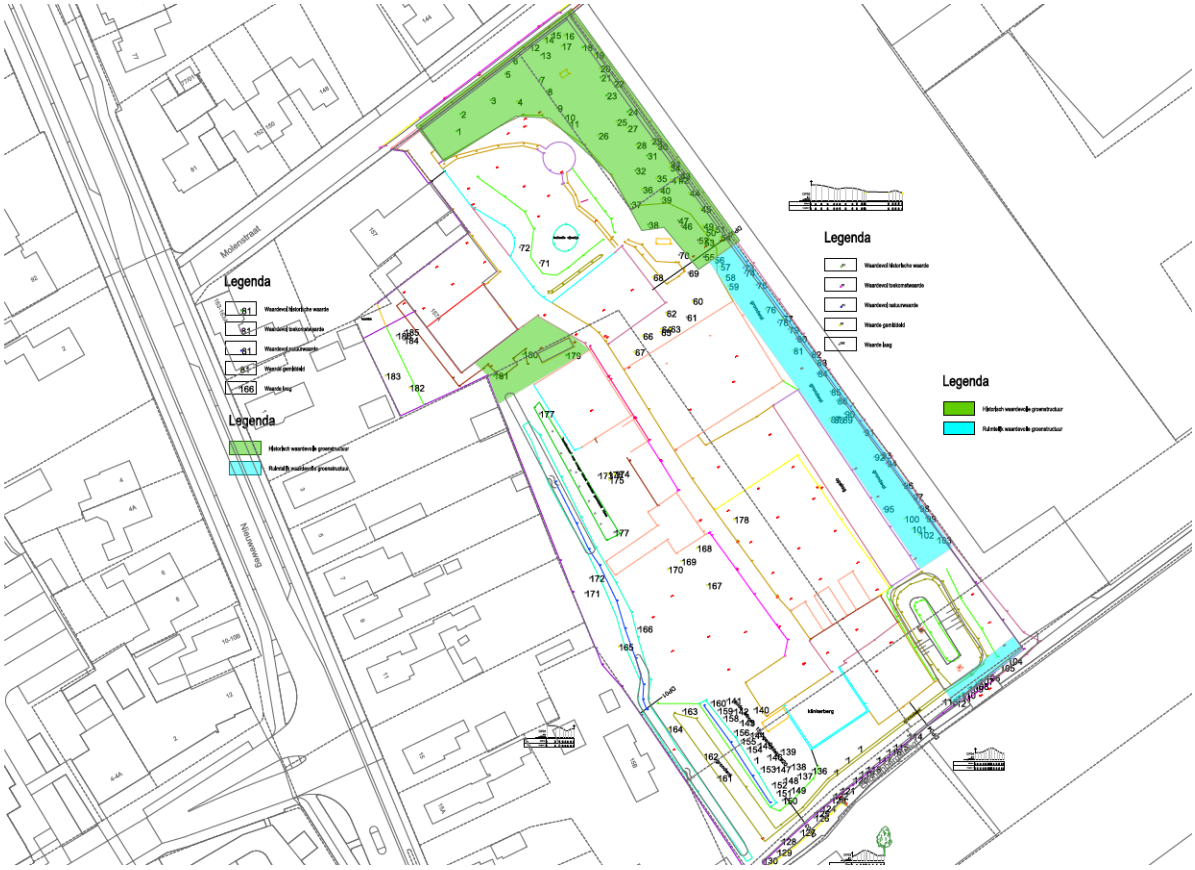
De conclusies van deze rapportage zijn meegenomen in de bovengenoemde quickscan maar zijn ter volledigheid hieronder nog gepresenteerd:

Door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen verdwijnen er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes of essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis en overige vleermuissoorten. Er hoeven geen mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor het de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3 Boomeffectanalyse

Vanwege de op het plangebied voorkomende waardevolle bomen (zoals ook beschreven in paragrafen 2.6 en 4.3) is er voor het planvoornemen een boom inventarisatie opgesteld, zie Bijlage 1. Hierin zijn de verschillende bomen gecategoriseerd binnen het plangebied. Dit leidt tot het volgende overzicht:



Figuur 13 Overzicht waardevolle bomen

Naar aanleiding van het voorkomen van waardevolle bomen is er door Treevision boomtechnisch ingenieursbureau een boomeffectrapportage opgesteld, onder rapportnummer BEA112020001, d.d. 12 januari 2021, Bijlage 12. Hierin worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

Kwaliteit bomen en groeiplaats

Dankzij de relatief gunstige (open) groeiplaatsomstandigheden, verkeren de meeste bomen in een voldoende tot goede conditie. Er is voldoende ondergrondse groeiruimte beschikbaar van voldoende kwaliteit. Als gevolg van onderlinge concurrentie en/of een ziekte of aantasting zijn in totaal vijf bomen reeds afgestorven en twee bomen zijn reeds verwijderd (enkel stobbe resteert). Van zes bomen is de conditie als onvoldoende beoordeeld en vier bomen verkeren in een slechte conditie.

Bij in totaal elf bomen zijn (ernstige) mechanische gebreken aangetroffen zoals slecht aangehechte gesteltakken c.q. plakoksels, spechtengaten of rotting/schade.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de toekomstverwachting van het overgrote deel van de bomen voldoende tot goed is. Dit houdt in dat er bij deze bomen bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden geen uitval wordt verwacht binnen nu en respectievelijk 10 en 15 jaar. Als gevolg aangetroffen gebreken is de toekomstverwachting van acht bomen als onvoldoende en vier bomen als slecht beoordeeld. Verwacht wordt dat deze bomen binnen vijf tot maximaal tien jaar geheel afsterven of beheertechnisch zijn afgeschreven. Dit betreft overigens niet per definitie alle bomen waarbij de conditie of mechanische kwaliteit als onvoldoende of slecht is beoordeeld, ook zaken zoals standplaats en soortspecifieke eigenschappen zijn hierin meegewogen.

Tot slot is er in de kronen van in totaal 44 bomen dood hout aangetroffen. Bij uitbreken kan dit (letsel)schade veroorzaken.

Knelpuntenanalyse en advies

In de inleiding is de centrale vraag van een BEA genoemd: "Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen (bouw)werkzaamheden of het ontwerpplan in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?"

Hoewel bovenstaande vraag voor het overgrote deel van de bomen met 'ja' kan worden beantwoord, kan deze vraag niet voor alle bomen eensluidend worden beantwoord. In tabel 5 op pagina 26 staat per boom of boomcluster aangegeven of de voorgenomen werkzaamheden (naar verwachting) wel of niet schadelijk kunnen zijn voor het duurzaam en veilig behoud van de bomen. In de laatste kolom van deze tabel is tevens een advies opgenomen.

Tabel 5: knelpuntenanalyse

Boom-nummers	Knelpunt(en)	Project-invloed	Gevolgen	Conclusie BEA	Advies
38	Boom staat zeer dicht op toekomstige parkeerplaats.	Onhoudbaar	Boom past niet in het huidige planontwerp.	Naast het feit dat de boom ook in de huidige situatie al in een slechte conditie verkeert, is de boom **niet** duurzaam te behouden i.c.m. geplande werkzaamheden.	boom **verwijderen** voorafgaande aan de werkzaamheden.
48, 98, 99	Laaghangende takken binnen toekomstig rijprofiel en/of onvoldoende bovengrondse werkruimte i.v.m. plaatsen steigers (*zie foto 16 en 17 op pagina 28*). Binnen de '[1]kwetsbare zone' uit te voeren (graaf)werkzaam-heden t.b.v. aanleg cunet voor voetpad.	Beperkt	Geringe kroonreductie noodzakelijk. kans op beperkte wortelschade en -verlies.	Bomen zijn duurzaam te handhaven mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen.	Bomen **handhaven** met inachtneming van de in paragraaf 5.3 gestelde eisen en randvoorwaarden en in hoofdstuk 6 beschreven boombeschermende maatregelen. Beperkte krooninname aan zijde rijbaan/gebouw voorafgaande aan de werkzaamheden. Hierbij worden uitsluitend de takken verwijderd welke zich binnen het toekomstige rijprofiel of benodigde werkruimte bevinden.
47, 49, 50, 57, 58, 60, 87 en 88	Binnen de 'kwetsbare zone' uit te voeren (graaf)werkzaam-heden t.b.v. aanleg cunet voor voetpad.	Beperkt	Kans op beperkte wortelschade en -verlies.	Bomen zijn duurzaam te handhaven mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen.	Bomen **handhaven** met in achtneming van de in paragraaf 5.3 gestelde eisen en randvoorwaarden en in hoofdstuk 6 beschreven boombeschermende maatregelen.
97, 116, 148 en 149	Takken tot zeer dicht op toekomstige gevels waardoor sprake van onvoldoende bovengrondse werkruimte.	Beperkt (boom 116 zeer beperkt)	Mogelijk geringe kroonreductie nodig om (kroon)schade tijdens de werkzaamheden te voorkomen.	Bomen zijn duurzaam te handhaven mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen.	Bomen **handhaven** met inachtneming van de in paragraaf 5.3 gestelde eisen en randvoorwaarden en in hoofdstuk 6 beschreven boombeschermende maatregelen. Beperkte krooninname aan zijde gebouw voorafgaande aan de werkzaamheden. Hierbij worden uitsluitend de takken verwijderd of ingekort welke zich binnen de benodigde werkruimte bevinden.

[1] Dit is de zone rond de boom waarbinnen vitale onderdelen van de boom als gevolg van bouwwerkzaamheden (ernstig) beschadigd kunnen raken. De kwetsbare zone omvat, naast het bovengrondse gedeelte van de boom, ook ondergronds die ruimte van het bodemprofiel dat is doorworteld, dan wel die ruimte die voor de (toekomstige) groei van de boom essentieel is.

Boom-nummers	Knelpunt(en)	Project-invloed	Gevolgen	Conclusie BEA	Advies
3, 11, 18, 30, 31, 32, 39, 47, 78, 80, 81, 92, 93, 117, 118, 119, 130, 140	Geen	Geen	Geen	Bomen zijn ongeacht de geplande werkzaamheden niet duurzaam te behouden.	In verband met een sterk verminderde toekomstverwachting gelegenheid aangrijpen om deze bomen voorafgaande aan de werkzaamheden en na toestemming van bevoegd gezag te **verwijderen** (boom 11 en 119 zijn reeds verwijderd, enkel stobbe nog aanwezig).
Overige bomen (122 stuks)	Geen	Geen	Geen	Bomen zijn duurzaam te behouden.	**Bomen handhaven** met in achtneming van de in hoofdstuk 6 beschreven boombeschermende maatregelen. Aanvullend wordt met het oog op de openbare veiligheid geadviseerd voorafgaande aan de werkzaamheden onderhoudssnoei uit te voeren bij de bomen met dood hout en **gerichte snoei** uit te voeren **in combinatie met** het aanbrengen van **kroonverankering** bij **boom 75** in verband met de aanwezige plakoksel in de kroon.

Eisen & randvoorwaarden

Om gedurende de uitvoering van de werkzaamheden onaanvaardbare schades aan de bomen en/of de groeiplaatsen te voorkomen zijn specifieke eisen en randvoorwaarden noodzakelijk. Deze zijn vooral van belang binnen de zogenaamde 'kwetsbare zone' (voor uitleg zie voetnoot pagina 26).

Ontgraving

Ten aanzien van de te behouden bomen mag op basis van de onderzoeksresultaten worden verwacht dat het mogelijk is de werkzaamheden uit te voeren, zonder ernstige schade aan de wortelkluiten te veroorzaken. Het valt echter niet geheel uit te sluiten dat er (lokaal) toch intensievere beworteling aanwezig is. Het is daarom een vereiste dat de graafwerkzaamheden nabij de bomen steeds worden voorafgegaan door nauwkeurig en handmatig voorsteken. Wanneer blijkt dat er toch meer en/of dikkere wortels aanwezig zijn, dienen de volgende regels strikt in acht te worden genomen:

1. Wortels met een diameter dikker dan 5 centimeter handhaven

Fijne(re) wortels met een diameter kleiner dan circa 5 centimeter bestaan geheel of grotendeels uit levend en dus actief spinthout en zijn daarom veelal in staat de gemaakte wonden goed af te grendelen en te overgroeien. Bij het verwijderen of beschadigen van wortels met een diameter groter dan circa 5

centimeter wordt het levenloze kernhout blootgelegd. Bij het ontstaan van dergelijke grote wonden is een aantasting door houtparasitaire schimmels vaak het gevolg, waardoor op termijn de stabiliteit of breukvastheid van de boom vermindert. Bovendien kan er bij deze bomen direct gevaar voor windworp ontstaan wanneer belangrijke stabiliteitswortels worden verwijderd.

2. Niet meer dan 10 % van het totale wortelgestel verloren laten gaan

Indien een boom in goede conditie verkeert, zal het verlies van een klein deel (maximaal 10%) van de fijne wortels goed verdragen worden en zal de boom meestal herstellen. Bij verlies van een groot deel van de fijne wortels zal vrijwel zeker (ernstig) conditieverlies optreden.

Ophoging

Binnen de kwetsbare zone, maar tenminste binnen de huidige kroonprojecties, mag er in beginsel geen grondophoging plaatsvinden. Grondophoging kan er gemakkelijk toe leiden dat de noodzakelijke diffusie (afvoer schadelijke afbraakgassen en toetreding zuurstof) en infiltratie van hemelwater (ernstig) wordt belemmerd.

Daarnaast kan er ook gemakkelijk structuurbederf (verslemping/verdichting) en verstoring van het noodzakelijk aanwezige bodemleven ontstaan. Voor een duurzaam behoud van de bomen is het een vereiste dat deze potentieel negatieve effecten (zoveel mogelijk) worden voorkomen.

Bodemverdichting

De bodem mag binnen de kwetsbare zone, maar tenminste binnen de huidige kroonprojecties, niet verder verdicht raken. Dit betekent dat er geen zwaar transport (bouwverkeer) of opslag van bouwmaterialen mag plaatsvinden. Een verhoging van de bodemverdichting leidt onherroepelijk tot wortelsterfte en zal de ontwikkeling van nieuwe beworteling belemmeren.

Met de boomeffectrapportage en de aanbevolen beschermingsmaatregelen is in het bouwkunding ontwerp rekeninge gehouden. De monumentale bomen zijn allen behouden binnen het plantontwerp. Door de zichtassen worden deze bovendien geaccentueerd. Dat geldt eveens voor overige waardevolle bomen. Enkele bomen zullen gekapt dienen te worden voor het planvoornemen. Dit betreffen geen monumentale bomen of bomen die planologische bescherming genieten. Binnen de groenstructuur is voldoende ruimte voor compensatie. Er zullen bovendien bomen en heesters worden aangeplant. Ten aanzien van de bouwwerkzaamheden geldt dat er boombeschermende maatregelen worden getroffen.

5.8 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting (AWV1) van toepassing. Derhalve is er door Hamaland Advies een Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie uitgevoerd, d.d. 31-05-2017 (Bijlage 14).

Hierin is het volgende geconcludeerd:

Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe Tijd en een lage verwachting voor de periode Paleolithicum en de Tweede Wereldoorlog. Het plangebied ligt in het dekzandlandschap op de overgang naar het

stuwwallenlandschap in een voormalig heideveld. Vanaf 1826 heeft het plangebied incidentele bebouwing gekend in een voornamelijk agrarisch gebied. Eind 20e eeuw is het plangebied als kwekerij in gebruik geweest en later als gemeentelijke Milieustraat.

Archeologische resten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe Tijd worden verwacht vanaf het maaiveld tot ongeveer 1,40 m-mv in het fijne zand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Kootwijk. Vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum kunnen theoretisch gezien verwacht worden in de grove grindige zanden van de Formatie van Drenthe vanaf een diepte van 1,40 m-mv. Echter, vondsten uit deze periode worden vrijwel uitsluitend bij grootschalig grondverzet zoals ontzandingen aangetroffen. Dergelijk grootschalig grondverzet is hier niet gepland, waardoor de trefkans op resten uit deze periode nihil is.

Door wind en water kunnen vindplaatsen vanaf 10.000 jaar geleden, verstoven, overstoven, bedekt of weggespoeld zijn. De bodem is verstoord door ruimtelijke ontwikkelingen vanaf omstreeks 1826, maar de diepte van deze verstoring is onbekend.

De archeologische niveaus bestaan meestal uit een vermenging van onder meer kleine fragmenten aardewerk, houtskool en bot met het oorspronkelijke substraat. De meeste typen archeologische resten (bot, houtskool, aardwerk, metaal) zullen door de droge en zuurstofrijke condities slecht zijn geconserveerd. Tevens kunnen aan oude wegen gerelateerde sporen en vondsten worden aangetroffen (karresporen, munten en andere 'verloren voorwerpen').

De nieuwe ontwikkeling geeft een verstoring die nog onbekend is, maar reikt dieper dan de onderzoeksgrens van 0,30m-mv, zodat potentieel aanwezige archeologische niveaus verstoord kunnen worden en veldonderzoek noodzakelijk is.

Uit het verkennend booronderzoek kan worden opgemaakt dat de bodem in grote delen van het plangebied verstoord is tot in de C-horizont. Alleen in boring 5 en boring 7 is een goed ontwikkelde Bhorizont aangetroffen, terwijl in boring 8 een restant van de B-horizont is aangetroffen. Hier is sprake van een moderpodzol. In de rest van het plangebied varieert de verstoringsdiepte van de bodem van 50 cm-mv (boring 4) tot meer dan 220 cm-mv (boring 6). Gemiddeld is de bodem tot een diepte van ca. 90 tot 100 cm-mv verstoord.

Gedurende het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel is in boring 1, 5 en 7 een oude akkerlaag aangetroffen.

Hamaland Advies adviseert om in het onderzoeksgebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in grote delen van het plangebied de bodem tot in de Chorizont verstoord is. Van de oorspronkelijke top van de C-horizont is in de meeste gevallen circa 20 cm verdwenen, waarmee ook oppervlakkige spoor- en vondstniveaus verdwenen zijn. Indien aanwezig, dan zullen alleen diepe sporen bewaard gebleven zijn, zoals waterputten, standgreppels, etc. Daarnaast is archeologische booronderzoek niet geschikt voor het opsporen van kleinschalige vindplaatsen zoals grafstructuren, veldovens en meiers. In slechts twee van de negen boringen is een duidelijk intacte bodem aangetroffen. Deze intacte bodems liggen in de randzone van het plangebied waar minder bodemverstorende activiteiten hebben plaatsgevonden. Onze verwachting is dat indien in deze intacte bodems nog een archeologische vindplaats aanwezig is deze zich voornamelijk buiten het plangebied zal bevinden. Hamaland Advies ziet dan ook geen belemmeringen om het plangebied vrij te geven voor toekomstige bouwwerkzaamheden.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het planvoornemen geen negatieve effecten ten aanzien van archeologische waarden genereert.

5.9 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Er bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten in de nabijheid van de planontwikkeling. Wel is er op het plangebied een beschermd dorpsgezicht gesitueerd. Deze zichtlijn wordt met het planvoornemen geconserveerd en door het stedenbouwkundig programma versterkt.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.10 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

Hoofdstuk 6 Juridisch plan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Molenstraat 157A" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is wordt afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

6.2 Planmethodiek

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

6.3 Verbeelding

Op de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. In verband met de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen. Dit heeft ermee te maken dat de manier van raadplegen anders is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten. Dit is om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In "Begrippen" wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels begrippen voorkomen die niet in dit artikel zijn opgenomen, dan geldt hiervoor de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Wijze van meten" zijn de te gebruiken meetmethodes opgenomen. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

In geval meerdere dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied of in het geval dat er meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, geldt dat deze bepalingen qua rangorde gelijk zijn aan elkaar. Dit betekent dat aan alle voorwaarden uit de relevante bepalingen voldaan moet worden. Logischerwijs heeft dit tot gevolg dat de meest beperkende bepaling geldt.

BestemmingWonen en Wonen - gestapeld

Deze bestemming maakt het bouwen en het gebruik van de planlocatie als woonlocatie mogelijk waarbij er een woongebouwen mogen worden opgericht binnen de bouwvlakken. Op de verbeelding is de ligging en de omvang van de bouwvlakken afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze gronden zijn ontwikkeld.

BestemmingGroen - wijkgroen

Deze bestemming richt zich op de gronden die als groene zone worden ingericht. De regels binnen deze bestemming zijn regels die binnen de gemeente Soest standaard gelden voor groenvoorzieningen. Waterberging is binnen deze bestemming ook mogelijk

BestemmingTuin

Deze bestemming richt zich op de gronden die als tuin worden ingericht. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-openheid' opgenomen waarmee dergelijke gronden niet worden aangemerkt als 'erf' zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht en

vergunningsvrije bouwwerken daarmee niet zijn toegestaan. Daarmee wordt het open karakter van de Soester Eng zo veel mogelijk geborgd.

BestemmingVerkeer

Deze bestemming richt zich op de gronden die als onsluiting en/of parkeervoorziening worden ingericht. De regels binnen deze bestemming zijn regels die binnen de gemeente Soest standaard gelden.

Bestemming Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Binnen deze bestemming wordt het cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht planologisch beschermd.

Onder de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelregel, de Algemene bouwregels, de Algemene gebruiksregels en de Algemene afwijkingsregels.

In de Overgangs- en slotregels zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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 ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat, indien er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander kan worden geregeld in overeenkomsten of middels opneming binnen een grondexploitatie.

De ontwikkeling van het gemeentewerfterrein aan de Molenstraat in Soest is een initiatief van de gemeente Soest om gezamenlijk met De Alliantie tot planontwikkeling/woningbouw te komen.

De financiële uitvoerbaarheid en de realisatie van het voorziene ontwikkelplan met voorliggend bestemmingsplan, worden door opneming in een grondexploitatie en een daaruit voortvloeiende koopovereenkomst met De Alliantie verzekerd. Het vastleggen van het gemeentelijke kostenverhaal in een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Programma

De omvang en samenstelling van het bouwprogramma is afgestemd op het uitgangspunt dat deze tenminste uitkomt op een kostendekken financieel resultaat. Mede met het oog hierop is het gemeentewerfterrein aangewezen voor woningbouw. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 56 woningen. Hiervan zullen er 42 worden gerealiseerd in 2 complexen van ieder 21 appartementen in de sociale huursector. Daarnaast omvat het plan 7 woningen in de sociale huursector en nog eens 7 eengezinswoningen in de midden huursector.

Kosten, opbrengsten en saldo

De kosten in de grondexploitatie zijn realistisch geraamd op basis van het voorlopig ontwerp en de globale inrichtingsschetsen voor het plangebied. In de grondexploitatie is rekening gehouden met kosten van tijdelijk beheer, slopen, saneren, (her)inrichting van groen en verharding, bouw- en woonrijp maken van de woon- en verblijfsgebieden, planontwikkeling en -begeleiding, voorbereiding en toezicht, mogelijke planschade en rentelasten. De grondexploitatie moet sluiten op tenminste een neutraal financieel resultaat.

Fasering

De bouw van de woningen is gepland in de periode 2021 tot en met 2023.

De fasering van het bouw- en woonrijp maken is hieraan gerelateerd. De financiële effecten van de fasering als gevolg van rentekosten en loon- en prijsstijgingen zijn in de kostenramingen verdisconteerd.

Risico's

De grootste risico's voor de ontwikkelingen in het plan voor het gemeentewerfterrein zijn:

- extra kosten en vertraging als gevolg van gevonden niet ontplofte explosieven;
- extra kosten en vertraging als gevolg van het vinden van cultuurhistorisch van belang zijnde objecten;
- afhankelijkheid en wensen van de andere partij(en);
- onvoorziene complexiteit bij de uitvoering in de openbare ruimte i.v.m. boomwortels, waterhuishouding, aanwezige flora en fauna etc.;
- bezwaren van omwonenden op het planvoornemen.

Hoofdstuk 8 Overleg & inspraak

8.1 Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader zijn er sessies gehouden waar omwonenden, de gemeente Soest, van Dijk&co, Change.nl en de Alliantie de plannen hebben gepresenteerd en met elkaar hebben besproken. Deze zogenaamde werfsessies hebben periodiek plaatsgevonden. Het participatietraject heeft een actieve rol gehad in de vormgeving van de plannen en de stedenbouwkundige opzet.

In de eerste sessie zijn aan de hand van twee ontwerptafels, één voor wonen en één voor openbare ruimte, deze onderwerpen in algemene zin besproken. Daarbij zijn de kernwaarden die belangrijk worden geacht ingedeeld naar vier thema's (algemeen, groen/water, bebouwing en verkeer) en op hoofdlijnen samengevat. Dit is gebundeld in het verslag van deze sessie in Bijlage 15.

Tijdens de tweede werfsessie zijn twee voorkeursmodellen getoond. Dit waren modellen die op dat moment nog in ontwikkeling waren. De opmerkingen bij beide modellen zijn meegenomen en meegewogen in de interne besprekingen bij de Alliantie en gemeente. De belangrijkste onderwerpen die daarbij een rol speelden waren:

- Aandacht voor afwatering.
- Aandacht voor positionering en hoogte van de gebouwen.
- Aandacht voor groen in het gebied en de omlijsting, zowel aan de Engzijde als aan de zijde van de Nieuweweg.

De volledige verslaglegging van deze sessie is bijgevoegd in Bijlage 16.

In verband met de coronacrisis is ervoor gekozen om middels enquetes informatie te verkrijgen over de voorkeuren voor beide modellen zoals in voorgaande werfsessie besproken. Op de digitale werfsessie zijn deze uitkomsten vervolgens besproken. Van de respondenten hebben 7 mensen aangegeven een voorkeur te hebben voor model A (model met één appartementengebouw), 4 mensen hebben de voorkeur voor model B (model met twee appartementengebouwen) en 2 mensen hebben geen voorkeur.

Gemeente en de Alliantie hebben een voorkeur voor model B omdat dit model meer woningen biedt voor 1- en 2-persoonshuishoudens, er meer ruimte voor waterberging is en dit model een groene buffer biedt. Er is in de verdere uitwerking rekening gehouden met de opmerkingen in de enquête en eerdere werfsessies. Zo wordt onderzocht of een plat dak voor de appartementen mogelijk is (waardoor bouwhoogte lager wordt) en of waterberging op een goede manier kan worden ingepast. Een en ander is beschreven in het verslag in Bijlage 17.

In de laatste werfsessie is het ontwerp gespresenteerd. Hierbij is aangegeven hoe de verschillende uit- en aandachtspunten uit de vorige werfsessies zijn opgenomen in het ontwerp. Ondermeer de platte daken zijn gehonoreerd. Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten en aandachtspunten binnen het ontwerp zie het gespreksverslag in Bijlage 18.

Naast de werfsessies is in het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie;
- Waterschap.

Te zijner tijd zullen eventuele opmerkingen uit het vooroverleg hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

8.2 Inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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