LIEVENSE
adviseurs ingenieurs



bestemmingsplan

Chalonhof

Gemeente: Soest

Opdrachtgever: Bouwformaat

Organisatie
Lievense Milieu BV

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Adres

Documentnummer
SLS010289

Datum
5 november 2020

Versie
NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201

LIEVENSE
adviseurs ingenieurs

Colofon

Rapporthistorie
Voorontwerp n.v.t.
Ontwerp 5 november 2020
Vastgesteld 2020/2021
Onherroepelijk 2020/2021

Contactgegevens
dboer@Lievense.com

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLS010289	NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
R. Bouman	Adviseur Stedelijke Ontwikkeling	5 november 2020	
Geverifieerd door	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
naam_review	functie_review	.. .. 2020/2021	
Akkoord projectleider	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
D. Boer	Senior jurist omgevingsrecht	.. .. 2020/2021	

LIEVENSE
adviseurs ingenieurs

Inhoudsopgave

Toelichting			**2**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**		**6**
	1.1	Aanleiding en doelstelling	6
	1.2	Ligging plangebied en begrenzing plangebied	6
	1.3	Het geldende bestemmingsplan	7
	1.4	De bij het plan behorende stukken	8
	1.5	Opzet van de toelichting: leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**		**9**
	2.1	Bestaande situatie	9
	2.2	Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3	**Haalbaarheid**		**15**
	3.1	Algemeen ruimtelijk beleid	15
	3.2	Milieuffectrapportage	19
	3.3	Milieuzonering	20
	3.4	Bodem	23
	3.5	Geluid	24
	3.6	Geur	26
	3.7	Lucht	27
	3.8	Stikstofdepositie	28
	3.9	Externe veiligheid	29
	3.10	Kabels en leidingen	34
	3.11	Water	35
	3.12	Natuur en groen	42
	3.13	Archeologie	47
	3.14	Cultuurhistorie en erfgoed	52
	3.15	Beeldkwaliteit en welstand	53
	3.16	Duurzaamheid	55
	3.17	Verkeer, vervoer en parkeren	57
	3.18	Duurzame verstedelijking	59
Hoofdstuk 4	**Toelichting op de regels**		**62**
	4.1	Inleiding	62
	4.2	Planregels	62
	4.3	Verbeelding	65
Hoofdstuk 5	**Economische uitvoerbaarheid**		**66**
Hoofdstuk 6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**		**67**
	6.1	Procedure en fase bestemmingsplan	67
	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de herontwikkeling en bijbehorende functiewijziging op het perceel Chalonhof 128 - 130 te Soest.
Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Chalonhof woningbouw te realiseren. Het nieuwe bouwplan gaat uit van twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning te bouwen op een perceel tussen de Chalonhof en de Beukenlaan.

Op het naastgelegen perceel worden al 14 woningen gebouwd. Het plan sluit qua maat en schaal aan bij de naastgelegen woningen aan de zijde van de Chalonhof/Eng. Het is in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige aangepast. Door de gemeente is met de voorliggende plannen ingestemd.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan ' Chalonhof' is dan ook om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch te borgen.

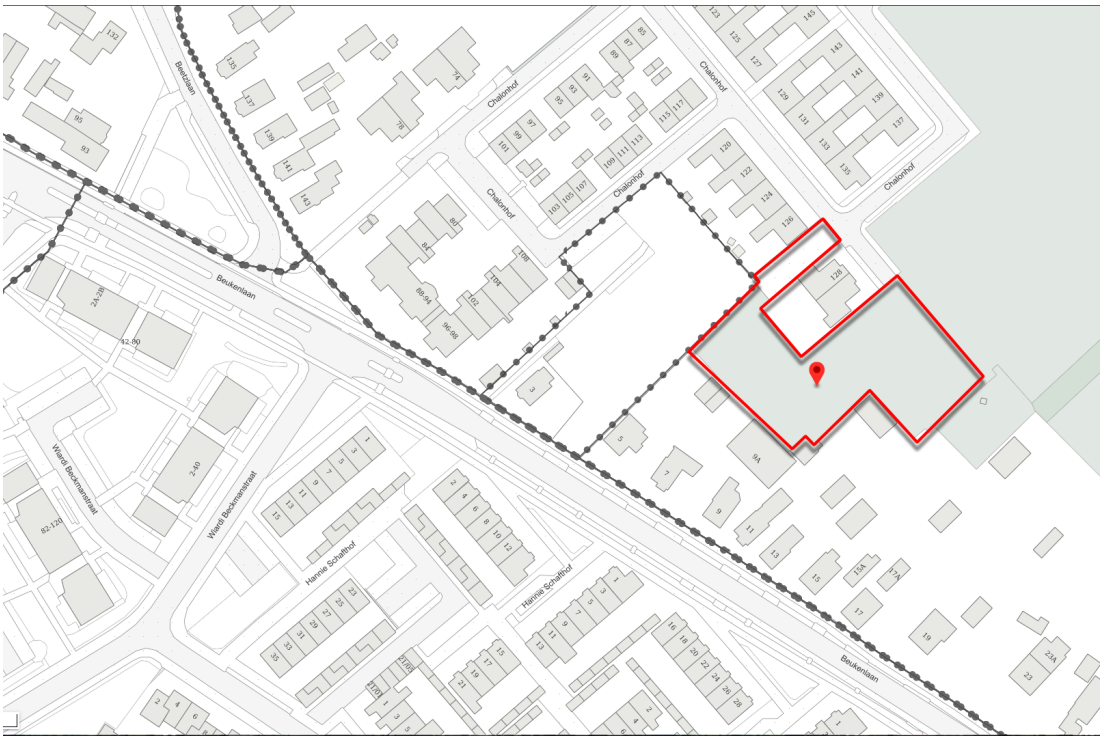
1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

Het plangebied Chalonhof ligt aan midden in de bebouwde van Soest. Het plangebied is ingeklemd tussen de noordelijke Enk en de bestaande bebouwing langs de Beukenlaan.



Afbeelding - ligging plangebied (bron: open topografie / pdok.nl)

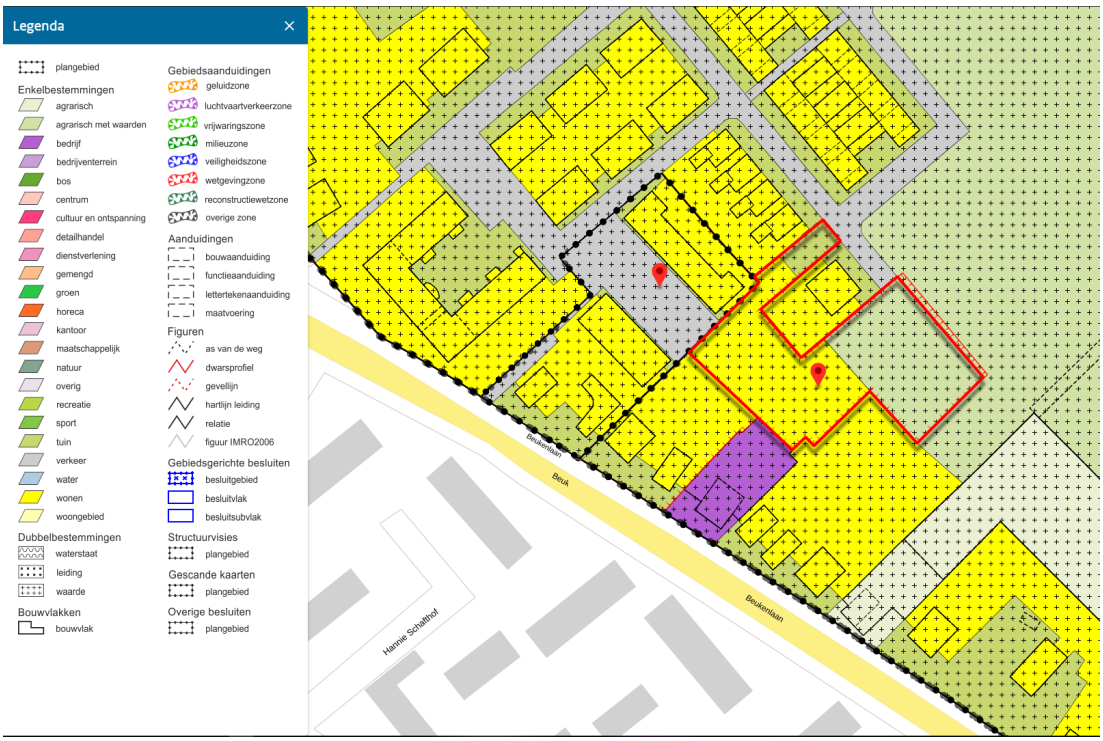
In navolgende afbeelding is de plangrens globaal weergegeven. Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 3.000 m2.



Afbeelding - globale begrenzing plangebied (bron: BGT / ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Op het perceel Chalonhof 128 - 130 geldt het bestemmingsplan De Eng, zoals dat op 15 mei 2012 is vastgesteld. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. De gronden zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.



Afbeelding - uitsnede geldende plannen (bron; ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid rekening gehouden met de bouw van 20 woningen, met o.a. als randvoorwaarde dat het gebied in één keer ontwikkeld dient te worden. Het gebied wordt echter in twee delen ontwikkeld.
Om het initiatief alsnog mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan 'De Eng' te worden herzien.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Chalonhof' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0201 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- verbeelding
- planregels.

De **verbeelding** en de **planregels** vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De **toelichting** is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan.
Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt allereerst ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt een planbeschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven. Er wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.
- Hoofdstuk 3 Haalbaarheid 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. Daarnaast worden de ontwikkelingen getoetst aan en onderzocht naar milieu- en andere aspecten.
- Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels 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 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.
- Ten slotte is in hoofdstuk Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

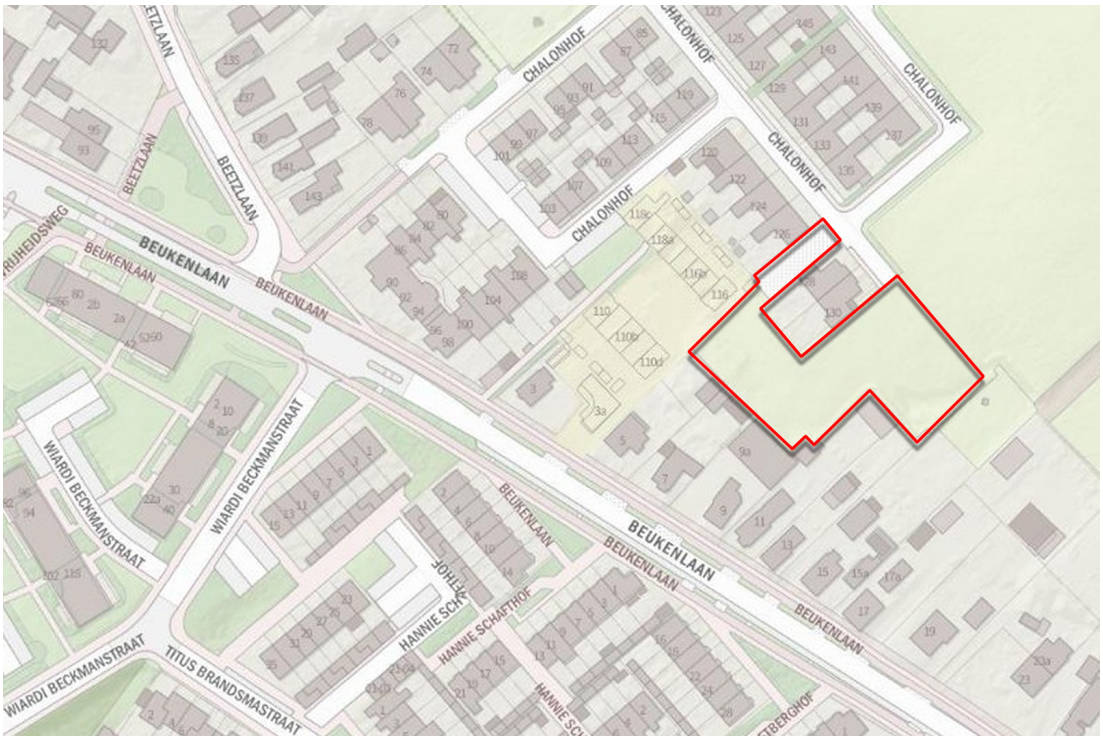
In het geldende bestemmingsplan 'De Eng' is uitgebreid stilgestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het betreffende plangebied binnen Soest. Ook is uitvoerig aandacht gegeven aan de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden (Zuidelijke en de Noordelijke Eng, Dalweg, begraafplaats, Parklaan en middengebied - weerszijden Dalweg -). Verder is aandacht besteed aan de verkeersstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur.

De locatie aan de Chalonhof maakt deel uit van een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor was in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie paragraaf 1.3)



Afbeelding - bestaande situatie anno 2019 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorliggende plangebied ligt ingeklemd tussen de bestaande bebouwing langs de Beukenlaan en de rand van de Noordelijke Eng. Zoals uit bovenstaande luchtfoto blijkt liggen de betreffende gronden braak. Op het perceel staan vier bomen, verder bestaat het perceel uit grasland met sporadisch een bramenstruik.



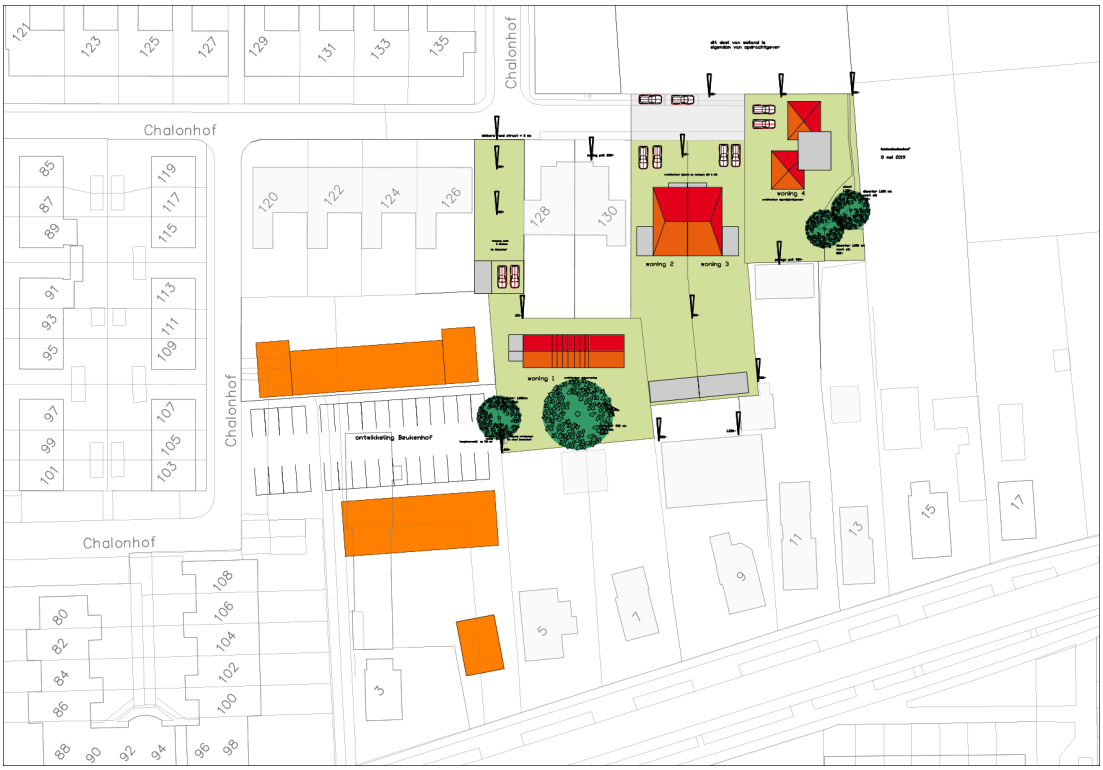
Afbeelding - bestaande situatie anno 2019 (bron: open topografie / pdok.nl)

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet en beoogde bebouwing

Voor dit deelgebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal vier woningen; twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning. De woningen worden voor autoverkeer ontsloten via de Chalonhof en de Waldeck Pyrmontlaan.

De ontwikkeling van deze vier woningen is het laatste stukje van een lange geschiedenis woningontwikkeling die circa 30 jaar geleden is begonnen. De woningen vormen min of meer de afronding van de wijk die 30 jaar geleden kon worden gereliseerd vanwege de sloop van zwembad de Turf, de verhuizing van het transportbedrijf Duijst en de sanering van het stortgat van de firma Beijer.
Door meerdere afwijzingen van gemaakte plannen en de economische tijd is de afronding van de wijk, noodgedwongen stil komen te liggen. Door nieuwe initiatiefnemers is er weer leven in de oude plannen geblazen en komt de eindfase van het plan nu eindelijk tot een afronding.



Afbeelding - stedenbouwkundige verkaveling

De vier nieuw te ontwikkelen woningen zijn een twee onder een kap woning(en) en twee vrijstaande woningen.

Twee onder een kapwoningen

De architectuur van de twee onder een kapwoning is duidelijk familie van de huidige twee onder een kap woningen die al op de Chalonhof staan. De kleur van de gekozen baksteen, pannen en detaillering vindt inspiratie in de bestaande wijk.







Afbeelding - sfeerbeelden voor 2-onder1 kap. Vorm sluit aan op bestaande architectuur van Chalonhof 128-130 met een moderne aanvulling

Schuurwoning
De vrijstaande woning grenzend aan het plan van de Beukenhof wordt ontworpen als een schuurwoning. De motivatie om een dergelijke architectuur toe te passen komt voort uit de geschiedenis van het gebied. Men kan zich voorstellen dat er in het gebied een oude schuur heeft gestaan.
Met de omwonenden is afgesproken dat de schuurwoning bij realisatie niet wordt voorzien van een dakkapel.





Afbeelding - sfeerbeelden voor vrijstaande woning 1.
Wonen voornamelijk op begane grond, verdieping bijvoorbeeld geschikt voor logeerkamer.
Bescheiden hoogte woning, alsof een (bestaande) schuur is omgebouwd tot woonhuis

Vrijstaande woning
De vrijstaande woning als eindpunt van de Chalonhof mag een afwijkende architectuur een beeldbepalend element zijn. Het is geen probleem als de nieuwe woning familie is van de huidige architectuur, maar er is ook vrijheid om de woning meer autonoom te ontwerpen.
Het is heel goed voorstelbaar dat de nieuwe woning, als een dijkwoning, op de eerste verdieping een woonkamer heeft omdat het zicht over het groene weiland met koeien daar een bijzonder fraai is.
De mogelijkheid voor veel ontwerpvrijheid is noodzakelijk voor deze plek.






Afbeelding - sfeerbeelden vrijstaande woning 4.
Zichtlijn einde van de Chalonhof, markant punt, bijzondere woning

2.2.2 Groen

De bestaande situatie is maatgevend. Bij de herinrichting van het terrein wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. Het plangebied zal zoveel mogelijk haar groene uitstraling behouden, waarbij de parkeerfunctie zoveel mogelijk ondergeschikt blijft.

De bestaande situatie is maatgevend. De beschermwaardige bomen in het plangebied worden duurzaam in het plangebied ingepast (zie verder paragraaf 3.12).

2.2.3 Water

Grondwater
Bij alle ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterberging
In het kader van de in dit bestemmingsplan geplande woningbouw wordt het terrein heringericht. Hierdoor neemt het bestaande oppervlakte groen af en de verharding toe, wat een negatief effect zal hebben op de waterberging.

Afval- en hemelwater
Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop zijn afgestemd.

Zie verder de waterparagraaf in paragraaf 3.11.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Bij de woningen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Om de Eng te beschermen komen de twee openbare parkeerplaatsen aan de Chalonhof langs de Eng te liggen, in plaats van op de Eng.

Voor het mogelijk gemaakte programma is een parkeerbalans opgesteld, die gebaseerd is op het geldende parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening (zie hiervoor paragraaf 3.17).

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het in paragraaf 2.2 beschreven plan getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Chalonhof' op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

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

3.1 Algemeen ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het Rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien.
Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte zijn voor de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden

voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De genoemde ontwikkeling sluit aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het geldend beleid van het Rijk.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (ontwerp)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.
In juni 2019 is het ontwerp van de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd en gelanceerd. Naar verwachting wordt de NOVI begin 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.
   In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.
   De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
   Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend,

duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie
De genoemde ontwikkeling sluit aan bij het streven van het NOVI om te komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

3.1.3 Wet Voortgang Energietransitie (aardgasloos bouwen)

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de aardgasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt.
Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet.

Conclusie
De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd.

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

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

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

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

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelings-planologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.

Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien. Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 wordt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien. De verordening schrijft voor hoe gemeenten moeten met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Conclusie
De genoemde ontwikkeling past binnen de beleidskader van de provincie.

3.1.5 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan.
Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor moeten dan aparte procedures worden gevolgd. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng vooral aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de Engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

Conclusie
De voorliggende locatie was in het geldende bestemmingsplan al opgenomen als ontwikkelingslocatie. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor nog steeds binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.2 Milieuffectrapportage

3.2.1 Wet- en regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgende voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure doorlopen moet worden

De bouw van woningen is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. Categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage noemt de activiteit 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject', waaronder ook de bouw van woningen wordt verstaan.
Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk, waardoor de zogenaamde drempelwaarde van 2000 woningen niet wordt overschreden. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vraag of een ontwikkeling een stedelijk ontwikkelingsproject is in de zin van het Besluit m.e.r. hangt volgens de jurisprudentie af van de omstandigheden van het geval, waarbij onder andere de aard en omvang van de ontwikkeling een rol spelen.

3.2.2 Onderzoek/Conclusie

In dit geval gaat het om het toevoegen van een beperkt aantal (gasloze) woningen. Een dergelijke ontwikkeling is naar aard en omvang niet te beschouwen als een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit m.e.r.
Bovendien blijkt uit de volgende paragraven dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten
Het Besluit is op deze ontwikkeling niet van toepassing en er geldt geen m.e.r.(-beoordelings)plicht.

3.3 Milieuzonering

3.3.1 Wet- en regelgeving

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de 'rustige woonwijk' zijn 'rustig buitengebied', 'stiltegebied' en 'natuurgebied'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' hanteert de VNG ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als hier sprake van kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (vooral het aspect geluid) met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in dit soort gebieden vaak maatgevend. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

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

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

Tabel- relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Functiemenging

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

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

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

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

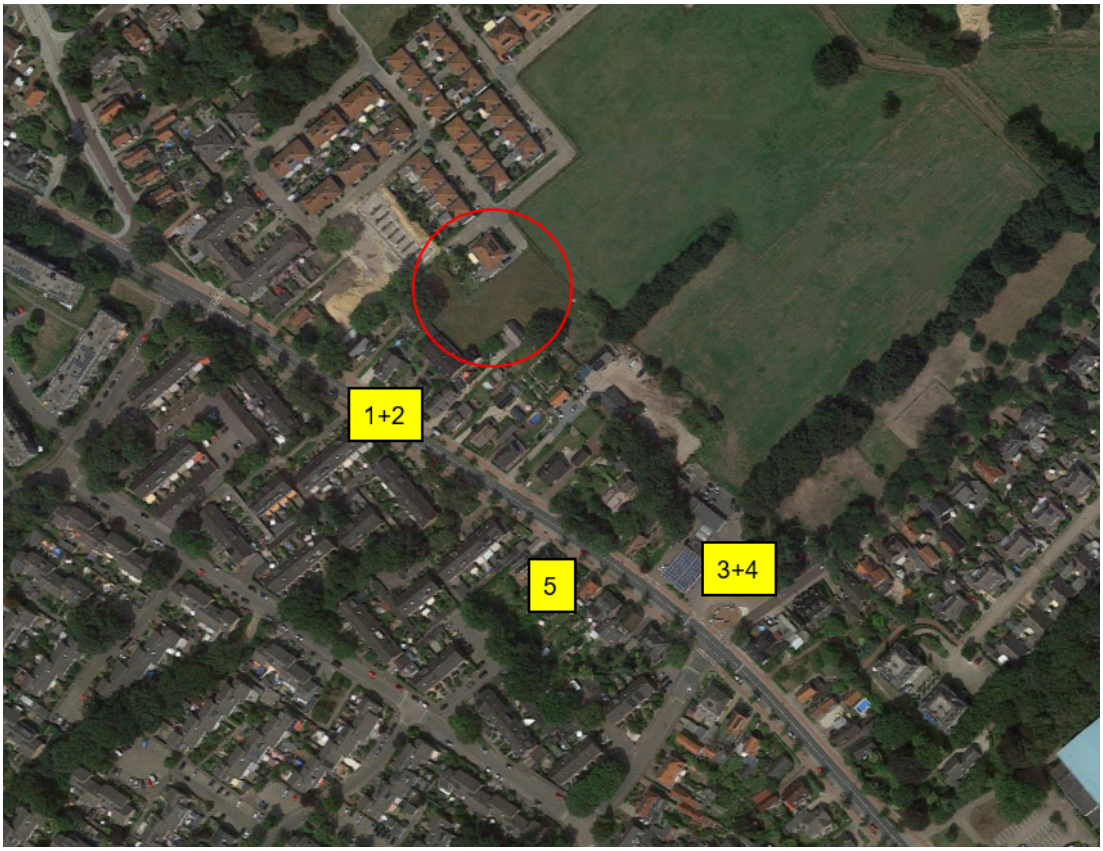
- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede

aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3.3.2 Onderzoek

Beoordelingssystematiek VNG-publicatie
Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien.
Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden en het omgevingstype (zie paragraaf 3.3.1). Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

Nabij gelegen bedrijven
In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. De ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding. In de bijbehorende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met hun richtafstand.



Afbeelding - ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Nr.	Bedrijf	SBI-2008	Richtafstand [m] Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Maatgevende richtafstand	Werkelijke afstand [m] tot het bouwvlak*
1	Uitgeverij Catullus B.V. – Beukenlaan 9	581	0	0	10	0	10	8
2	Praktijk De Engh – Beukenlaan 9	8621, 8622, 8623	0	0	10	0	10	8
3	Garage R. Ruttenberg – Verlengde Talmalaan 50	451, 452, 454	10	0	30	10	30	95
4	Esso – Beukenlaan 27	473	30	0	30	10	30	95
5	Ambachtsbakker van Kooten – Beukenlaan 46	4724	10	10	10	10	10	150

* De Raad van State heeft in de uitspraak van 2 april 2014 (201308643/1/R2) aangegeven dat de richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Tabel- bedrijven in de omgeving van het plangebied

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat voor alle bedrijven, met uitzondering van de bedrijven aan de Beukenlaan 9, wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie, wat wil zegggen dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor de bedrijven aan de Beukenlaan 9, uitgeverij Catullus B.V. en praktijk De Engh, wordt niet voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie. De richtafstand van 10 m geldt voor het aspect geluid. De afstand tot het plangebied bedraagt 8 m.
Gezien het type bedrijvigheid (uitgeverij en psychologiepraktijk) en de aanwezigheid van bestaande woningen op nog kortere afstanden, wordt het aannemelijk geacht dat de activiteiten die plaatsvinden op het perceel aan de Beukenlaan 9 zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze in de nabijheid van woningen kunnen worden uitgevoerd en dat dus ook voor de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

3.3.3 Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Bodem

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

3.4.2 Onderzoek
Op de locatie hebben in het verleden de meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plan Beukenlaan te Soest (Milieutechniek ZVS Eemnes BV; nr B014100; 8 april 2014).
- Aanvullend bodemonderzoek Plan Beukenlaan te Soest (Milieutechniek ZVS Eemnes BV; nr B014100; 24 april 2014).
- Aanvullend bodemonderzoek Plan Beukenlaan te Soest (Milieutechniek ZVS Eemnes BV; nr B014100-001; 12 mei 2014).

Bovenstaande rapporten zijn als Bijlage 1, Bijlage 2 en Bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. In de rapporten wordt geconcludeerd dat er slechts lichte verhogingen aan PCB in de bovengrond en PAK in de ondergrond zijn aangetoond. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5 meter diepte zodat het niet onderzocht hoeft te worden. Er zijn derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de overdracht van de locatie. Voor dit plangebied zijn geen ernstige bodemverontreinigingen bekend.
De betreffende onderzoeken stammen uit 2014. Over het algemeen wordt voor bodemonderzoeken als vuistregel een geldigheid van 5 jaar aangehouden. Sinds de onderzoeken hebben de gronden braak gelegen. Een nieuw bodemonderzoek is dan vooralsnog niet nodig.

3.4.3 Conclusie
De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

3.5 Geluid

3.5.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

- we gronden bestemmen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- we gronden bestemmen voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van

gezoneerde (spoor-)wegen;
- we gronden bestemmen voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- we zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien.

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

Wegverkeerslawaai
Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken.

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A).

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

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

3.5.2 Onderzoek
In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De voorliggende plannen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder. In de voorliggende situatie zijn het railverkeerslawaai en industrielawaai niet relevant. In het akoestisch onderzoek is uitsluitend gekeken naar het wegverkeerslawaai.
De rapportage is als Bijlage 4 in de toelichting opgenomen.

Van de Beukenlaan ligt de wettelijke geluidzone over het plangebied. Het doel van het onderzoek wegverkeerslawaai is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege deze weg, het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder

en beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle relevante wegen (ook niet-zoneplichtige wegen).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van de Beukenlaan ten hoogste 43 dB L_{den} (inclusief aftrek art. 110g Wgh) bedraagt, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}.
De gecumuleerde geluidbelasting, vanwege het wegverkeer op de Beukenlaan en de Chalonhof, bedraagt ten hoogste 48 dB L_{den} (exclusief aftrek art. 110g Wgh). Op basis van deze geluidbelasting kan het woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid als goed worden bestempeld.

3.5.3 Conclusie
Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.6 Geur

3.6.1 Wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij
De “Wet geurhinder en veehouderij” (Wgv) 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken voor een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. En ten tweede is het van belang of een geurgevoelig object in een gebied ligt waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Op grond van de Wgv kan de gemeente geurbeleid ontwikkelen. Hiermee kan worden afgeweken van de wettelijke normen. Hiervoor moet wel een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening over geurhinder worden opgesteld. In de gemeente Soest wordt/is momenteel geurbeleid ontwikkeld.

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

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

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

3.6.2 Onderzoek
Het voorliggende plangebied ligt niet binnen een geurcirkel.

3.6.3 Conclusie
Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.7 Lucht

3.7.1 Wet- en regelgeving

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

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.
In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/ aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen of luchtkwaliteit-onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens.

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

3.7.2 Onderzoek

Niet in betekenende mate (NIBM)
Op grond van dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 4 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit valt echter ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het planvoornemen de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

De nieuwe woningen dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de

luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Goed woon- en leefklimaat
De Wet luchtkwaliteit laat de ontwikkeling van 4 nieuwe woningen toe. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners een goed woon – en leefklimaat wordt geboden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocatie wordt bepaald door de luchtparameters stikstofdioxide, fijn stof (PM_{10}), zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). Op basis van de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2018) blijkt dat de concentraties ter plaatse van deze parameters ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde wettelijke grenswaarden. Voor PM_{10} en NO_2 is bovendien voldaan aan de WHO advieswaarde. Tevens is een dalende trend zichtbaar voor $PM_{2,5}$, waardoor wordt verwacht dat deze in de toekomst ook zal voldoen aan de WHO advieswaarde.

Aangezien de concentraties van de luchtkwaliteitsparameters lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.7.3 Conclusie
Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.8 Stikstofdepositie

3.8.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming (Wnb)
De Wet natuurbescherming voorziet in het beschermen van het gebied tegen handelingen buiten het Natura 2000-gebied met significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten. Conform art. 2.8 lid 1 Wnb kan een plan dat significante gevolgen kan hebben op soorten en habitats pas worden vastgesteld nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Om te kunnen bepalen of een passende beoordeling noodzakelijk is, wordt in het algemeen een voortoets uitgevoerd. In de voortoets wordt beoordeeld of er als gevolg van het afzonderlijke plan danwel van het plan in combinatie met andere plannen of projecten sprake kan zijn van significante gevolgen. Of een gevolg als significant wordt beschouwd, is afhankelijk van de instandhoudingsdoelstellingen die zijn geformuleerd voor het betreffende Natura 2000-gebied. Indien de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen, zijn significante gevolgen uitgesloten.

Met betrekking tot stikstofdepositie wordt in de voortoets bepaald of het plan tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden. Het gaat daarbij om de toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Indien uit de voortoets blijkt dat de maximale invulling van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige habitats waarvan de kritische depositiewaarde (verder: KDW) wordt overschreden of door de toename overschreden kan worden, is een passende beoordeling noodzakelijk. Mitigerende maatregelen mogen niet meegenomen worden in de voortoets en komen pas bij de passende beoordeling aan de orde.

3.8.2 Onderzoek
In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de eventuele toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Het doel van voorliggend onderzoek is het beoordelen of de activiteiten die planologisch

mogelijk worden gemaakt, significante gevolgen kunnen hebben op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk zou zijn een passende beoordeling op te stellen op basis van de Wet natuurbescherming.
De rapportage is als Bijlage 5 opgenomen in de toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat noch de gebruiksfase noch de aanlegfase van het plan aan de Chalonhof te Soest leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Het plan heeft daardoor geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

3.8.3 Conclusie
Het aspect 'stikstofdepositie' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.9 Externe veiligheid

3.9.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken, dat wil zeggen 24-uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

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

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels

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

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

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

Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid
Op 28 juni 2016 is de “Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

3.9.2 Onderzoek

3.9.2.1 Ongevallen gevaarlijke stoffen
In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de publieke risicokaart zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd. In onderstaande afbeelding is de situering van het plangebied ten opzichte van deze risicobronnen grafisch weergegeven.



Afbeelding - ligging risicobronnen (genummerd) ten opzichte van plangebied (rode cirkel)

De mogelijk relevante risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied zijn nader beschouwd in relatie tot het planvoornemen. Het betreft (nummering conform weergave in voorgaande afbeelding):

1. Sportboulevard De Engh – Dalweg 181;
2. Kemetyl Nederland B.V. – Industrieweg 30;
3. Keune Haircosmetics – Koningsweg 15;
4. Rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest – Maatweg 10;
5. Transportroute gevaarlijke stoffen, N234 en N221;
6. Transportroute gevaarlijke stoffen, spoorlijn Amsterdam – Zutphen.

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- **Plaatsgebonden risico:**
  risico op een plaats buiten een inrichting, een transportroute of een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
  De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op ten hoogste 1 x 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten.

- **Groepsrisico**:
  cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde:
- 10^{-5} per jaar voor 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} per jaar voor 100 dodelijke slachtoffers
- 10^{-9} per jaar voor 1000 dodelijke slachtoffers

De oriëntatiewaarde is het ijkpunt in een systeem waarin gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Een toename van het groepsrisico dient dan ook verantwoord te worden.

Analyse plaatsgebonden risico

In onderstaande tabel zijn per risicobron de plaatsgebonden risico's geanalyseerd in relatie tot de te realiseren woningen.

Risicobron	Risico-contour [m]	Afstand tot grens van het plangebied [m]	Belemmering van bron op plangebied
1. Sportboulevard De Engh	0	450	Geen belemmering
2. Kemetyl Nederland B.V.	50	550	Geen belemmering
3. Keune Haircosmetics	0	1.000	Geen belemmering
4. Rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest	40	1.650	Geen belemmering
5. N234 en N221	0	950	Geen belemmering
6. Spoorlijn Amsterdam - Zutphen	1	1.850	Geen belemmering

Tabel - laatsgebonden risico's in relatie tot het plangebied

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat deze risicobronnen geen belemmering vormen voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Analyse groepsrisico

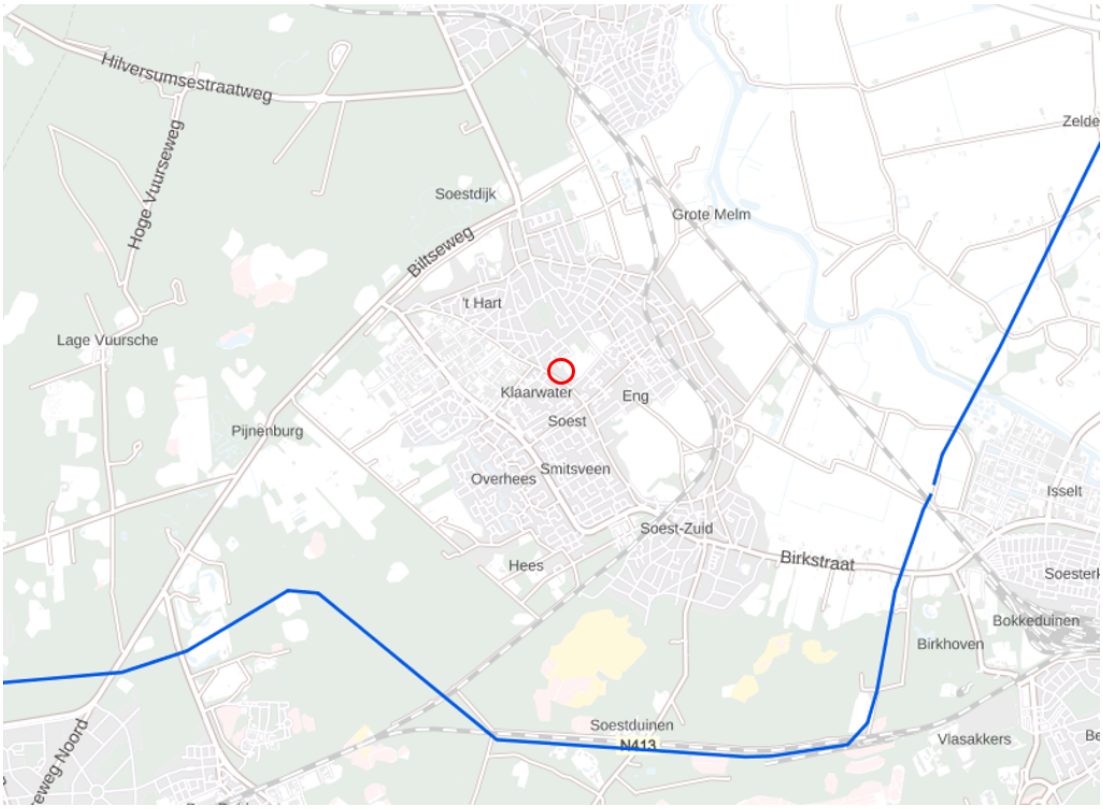
Voor de risicovolle inrichtingen (1 t/m 4) geldt volgens de risicokaart een afstand tot de grens van het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is van maximaal 300 meter. De inrichtingen zijn gelegen op een afstand van 450 meter of meer. Verder onderzoek met betrekking tot het groepsrisico is voor deze inrichtingen niet noodzakelijk.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N234 en de N221 is door de gemeente Soest aangegeven dat enkel LPG wordt / werd afgeleverd aan de Koningsweg 19. Verder zijn er geen transporten die routeplichtig zijn onder de Wet gevaarlijke stoffen (Wgs). Er gelden bijgevolg geen beperkingen voor het planvoornemen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amsterdam – Zutphen geldt volgens de Regeling basisnet een PR 10^{-8} contour van 142 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1.850 meter ten opzichte van de spoorlijn, waardoor er geen beperkingen gelden voor het planvoornemen.

3.9.2.2 Hoogspanningslijnen

De magneetveldzones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de indicatieve magneetveldzone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan overlapt, moet nader onderzoek plaatsvinden. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijnen ten oosten en ten zuiden van het plangebied liggen.

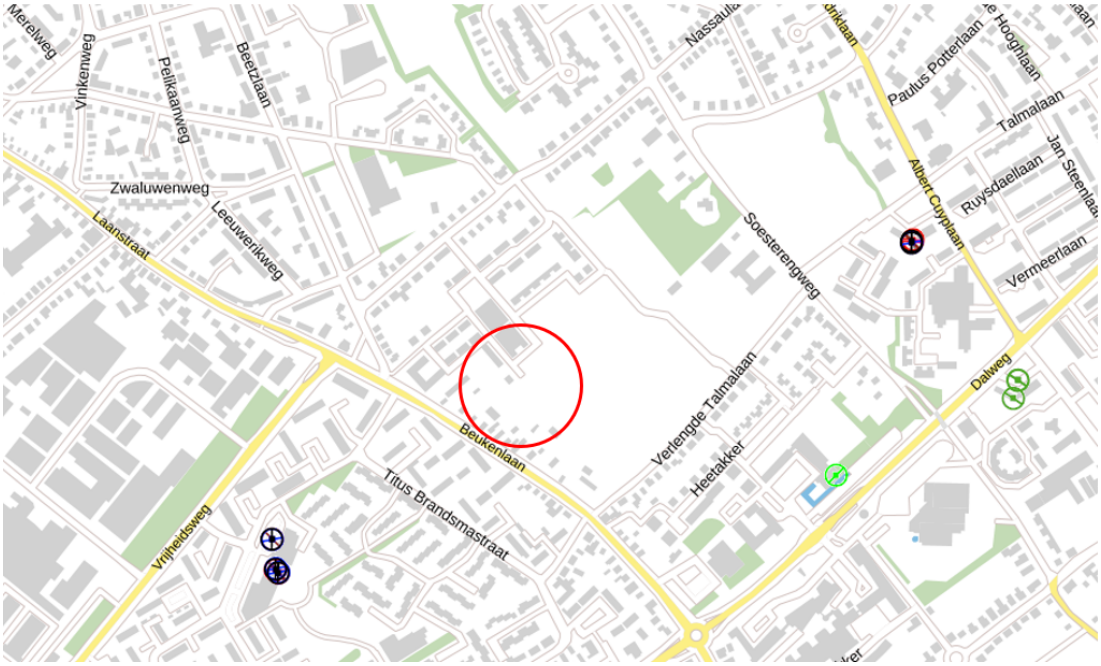


Afbeelding - ligging hoogspanningslijn ten opzicht van het plangebied (rode cirkel)

De indicatieve zone voor de hoogspanningslijnen bedraagt maximaal 95 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt buiten deze indicatieve zone, waardoor de hoogspanningslijnen geen risico opleveren voor de nieuw te bouwen woningen.

3.9.2.3 Zendmasten

Uit het Antenneregister blijkt dat de meest nabij gelegen zendmasten op een afstand van circa 550 meter liggen. Dit betreffen zendamateurs, GSM-masten, LTE-masten, narrowband IoT, vaste verbindingen, omroep AMFM en UMTS-masten.



Afbeelding - ligging zendmasten ten opzichte van het plangebied (rode cirkel)

Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

3.9.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.10 Kabels en leidingen

3.10.1 Beleid, Wet- en regelgeving

Structuurvisie Buisleidingen

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

3.10.2 Onderzoek

Op of rond het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig waar in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

3.10.3 Conclusie
Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.11 Water

3.11.1 Watertoets
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.
De digitale watertoets is uitgevoerd op 19 november 2019 en is als bijlage Bijlage 6 opgenomen in de toelichting.

Beoordeling
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

- *Vasthouden - bergen - afvoeren*
  Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

- *Grondwaterneutraal bouwen*
  Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- *Schoon houden - scheiden - schoon maken*
  Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

3.11.2 Beleid, Wet- en regelgeving

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.

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.

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.

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).

Bodem- Water en Milieuplan (2016-2021)
Het Bodem- Water en Milieuplan beschrijft hoe de provincie Utrecht de voorraad zoet grondwater beschermt en het gebruik ervan in goede banen leidt. Het uitgangspunt is dat de hoeveelheid en de kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021
Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap zijn ambities

en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Naast ambities in de manier van (samen)werken met partners, heeft het waterschap de volgende inhoudelijke ambities in het programma opgenomen:

- Het gebied beschermen tegen overstromingen;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- Zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden houden
- De hoogst mogelijke waarde uit water halen

Afvalwaterketen en watersysteem als één geheel beheren, samen met partners.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest 2018-2022
Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2018-2022 is door de gemeenteraad vastgesteld. 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 bodem- en 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. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

3.11.3 Onderzoek
Het plangebied is in de huidige situatie bijna volledig onverhard. Door de ontwikkeling van 4 woningen zal het verhard oppervlak toenemen.



Afbeelding - toename verharding

De toename van verhard oppervlakte is in onderstaande tabel opgenomen. De tuinen zijn niet als verhard oppervlakte aangemerkt. Dit komt overeen met de uitgangspunten van de ruimtelijke onderbouwing Chalonhof Beukenlaan (30 november 2017) waarin ook alleen het daadwerkelijk bouwblok als verharding gecompenseerd diende te worden.

verharding	***oppervlakte totaal (m^2)***	***oppervlakte verhard (m^2)***
bestaande verharding tussen Chalonhof 126 en 128	252	252
bouwblokken woningen (100% verhard)	458	458
voortuinen	865	onbekend
achtertuinen	1.198	onbekend
verkeer (100% verhard)	178	178

Conform Leidraad fysieke leefomgeving van de gemeente Soest (vastgesteld d.d. 21-03-2017) wordt bij nieuwbouw alle hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Omdat geen oppervlaktewater aanwezig is, is afstromen naar oppervlaktewater niet aan de orde. Hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen en geborgen.

De compensatie van verhard oppervlakte wordt gedimensioneerd aan de hand van de uitgangspunten uit de Leidraad: voor woningen wordt uitgegaan van een statische berging van 25 mm op elk woonperceel, voor openbaar gebied is de berging eveneens 25 mm.
Het openbaar gebied, zijnde de bestemming verkeer, zal na de aanleg door de ontwikkelaar om niet in eigendom worden overgedragen aan de gemeente. Derhalve zal de water waterberging en afvoer op het gemeentelijk riool worden aangesloten. Dit zal niet tot een toevoeging van de hoeveelheid water leiden omdat de huidige verharding meer is dat de verharding voor verkeer in de nieuw situatie.

Gezien de huidige grondwaterstand (GHG is > 1,6 m-mv, webkaart.provincie-utrecht.nl) en de zandige bodemopbouw is natuurlijke infiltratie goed mogelijk en kan gebruik gemaakt worden van infiltratiekratten bij de woningen.
Voor de woningen moet dus een waterberging van 20 mm neerslag per m2 verhard oppervlak komen: 458 m2 (verhardingsoppervlak totaal) x 0,02 m (neerslag) = 9,16 m3 waterberging.
Mocht tijdens de definitieve planontwikkeling blijken dat deze voorgeschreven opvangcapaciteit niet voldoende is, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realistatie van het plan hierop worden ingegaan en zullen eventuele aanvullende maatregelen en/of voorzieningen deel uit maken van het plan en als bijlagen worden overlegd.

Er zijn verschillende typen infiltratiekratten op de markt. In de Leidraad schrijft de gemeente een bepaald type voor, voor berging in de openbare ruimte (type Q-bic van fabrikant Wavin). Dit type heeft een bergend vermogen van 410 liter (https://www.wavin.com/nl-nl/Catalogus/Regenwater/Berging-en-infiltratie/Inspecteerbare-en-reinigbare-Q-Bic-units).
Dit zijn relatief grote kratten die bovendien bestand zijn tegen een zware verkeersbelasting.
Voor de woningen gaan we uit van kleinere infiltratiekratten, bijvoorbeeld het type AquaCell of AquaCell ECO met een bergingscapaciteit van 185 liter of 200 liter (afmeting 1*0,4*0,5m). Voor de totale berging zijn dan 46 kratten van 20 liter nodig.
Per woning dienen 12 kratten te worden aangelegd. Deze kunnen gestapeld worden (waarbij de kratten boven de GHG liggen) zodat het benodigde oppervlakte beperkt blijft.

Andere vormen of voorzieningen zijn toegestaan als de minimale berging maar gerealiseerd wordt (tevens afhankelijk van de leveranciers van de kratten).

Ten slotte worden, conform de Leidraad alle materialen voor waterafvoer (regenpijpen, dakgoten) gecoat om uitloging te voorkomen.

3.11.4 Behandeling per wateraspect

Oppervlaktewater
Nvt.

Regenwater
Alles (openbaar en particulier) afkoppelen en infiltreren in de bodem. Ontwerp van de afkoppel- en infiltratievoorzieningen conform in de regels genoemde norm en in overleg met gemeente. Geen uitlogende materialen gebruiken bij oppervlakken die in contact komen met te infiltreren hemelwater.

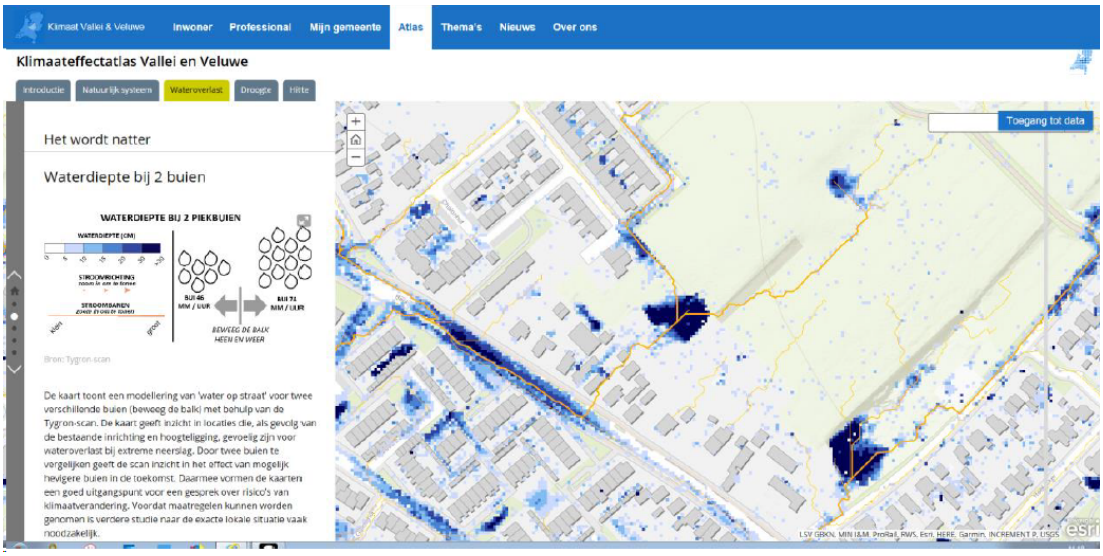
Vuil water
Vuil water van de woningen kan worden aangesloten op het gemengd riool in de Chalonhof.

Grondwater
Grondwaterkwaliteit
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er (oude) grondwater-/ bodemverontreinigingen aanwezig zijn in het plangebied.
Uit de bodemrapporten wordt echter geconcludeerd dat er slechts lichte verhogingen aan PCB in de bovengrond en PAK in de ondergrond zijn aangetoond. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5 meter diepte zodat het niet onderzocht hoeft te worden. Er zijn derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen en consequenties voor de beoogde functies.

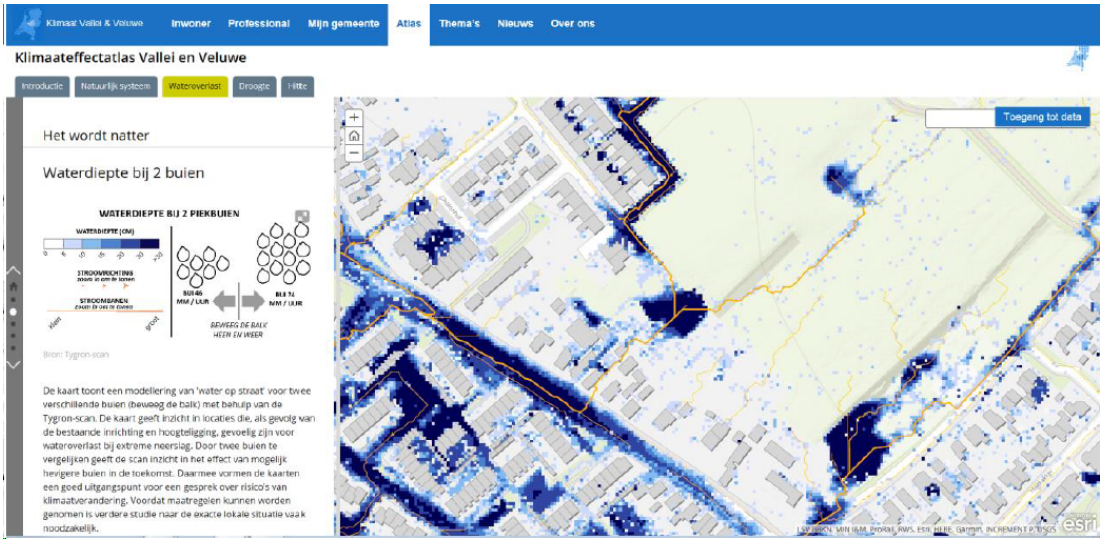
Grondwaterkwantiteit
In de nabijheid van het plangebied is een grondwaterpeilbuis aanwezig (chalonhof). Deze peilbuis staat in Dino van TNO. Deze peilbuis moet geraadpleegd worden om een goed beeld te krijgen van de grondwaterstand. Dit is bepalend voor het ontwerp van de infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

Klimaatadaptatie
Nieuwbouwhuizen in Soest worden klimaatadaptatief gebouwd. Dit betekent dat deze huizen worden ontworpen om de effecten van klimaatverandering het hoofd te bieden. Dit betekent het voorkomen van nadelige effecten van lokale wateroverlast, hittestress, verdroging en overstromingsrisico. Van dat laatste is geen sprake. Voor adaptatieve maatregelen tav. de andere thema's maakt de gemeente gebruik van de regionale klimaatatlas (www.klimaatvalleienveluwe.nl).

Lokale wateroverlast
Onderstaande kaart toont stroombanen en innundatiediepte bij een bui van 46 mm/uur. De kaart geeft aan dat er 2 flinke stroombanen uitkomen op de locatie van het plan.



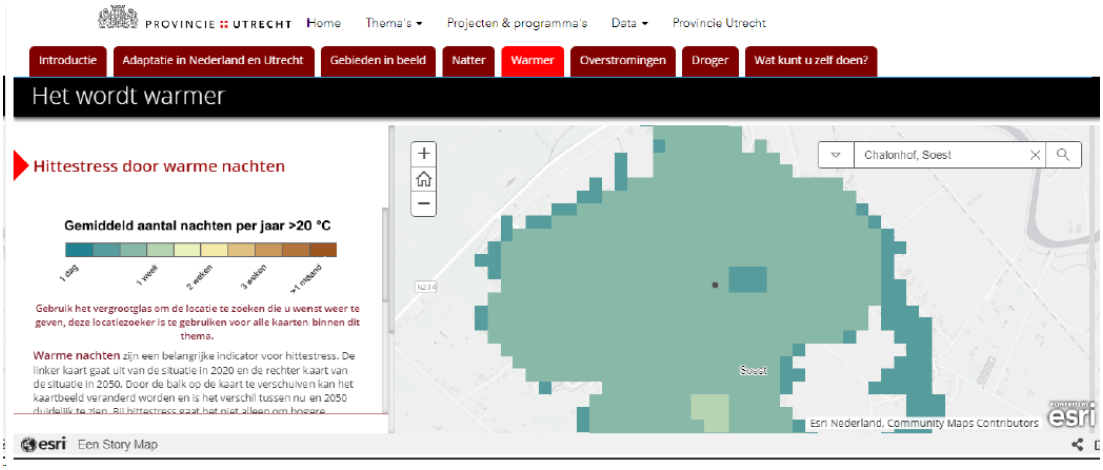
Onderstaande kaart geeft de stroombanen en innundatiediepte bij een bui van 74 mm/uur. De kaart toont dat bij deze bui de wateroverlast in het plangebied flink toeneemt.



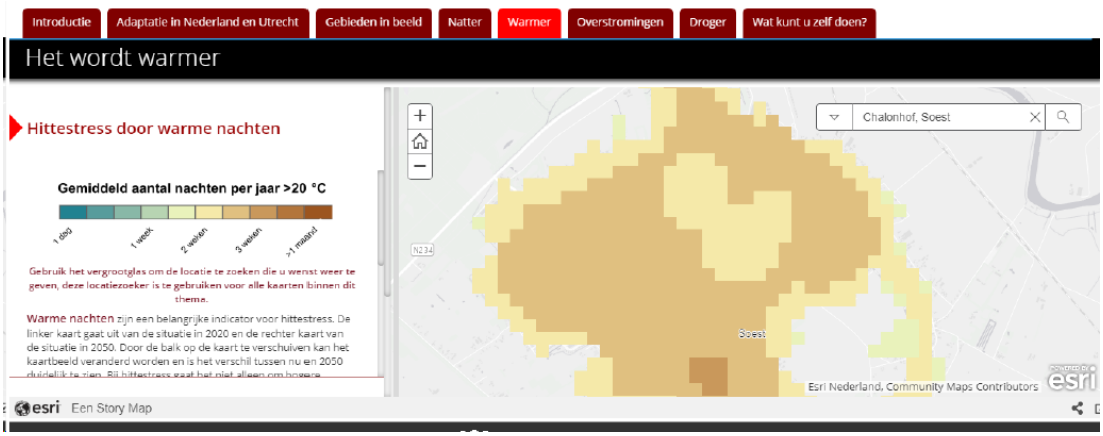
De kaarten zijn gebaseerd op hoogtekaarten en modelsimulaties. Of de situatie op de kaarten overeenkomt met de werkelijkheid, is niet bekend.

Verdroging
Over droogte/verdroging ter plaatse van het plangebied zijn in de atlas geen gegevens beschikbaar. Het afkoppelen, zo mogelijk hergebruiken en infiltreren van regenwater kan bijdragen aan het tegengaan van verdroging ter plaatse en op andere locaties (welke dat zijn, hangt af van de grondwaterstromingen).

Hittestress
De mate van hittestress op de beoogde locatie blijkt niet duidelijk uit de klimaateffectatlas van het platform water. Ook de provincie Utrecht beschikt over klimaateffectatlas. Onderstaande figuur geeft aan hoeveel nachten de temperatuur per jaar boven de 20 graden blijft. De zwarte stip is locatie chalonhof. In 2020 ligt dit aantal nachten rond de 7.



Onderstaande figuur geeft de situatie weer in 2050. In 2050 is dit aantal nachten opgelopen naar tegen de 3 weken.



Er kan een aantal algemene no-regret maatregelen worden genomen om de hittestress in huis, tuin en openbare ruimte te minimaliseren. Dit betreft o.a. goede isolatie van de huizen, een goede oriëntatie van de huizen tov. de zon, voldoende schaduwwerking in tuin en openbaar gebied (bijv. dmv. Volwassen, gezonde bomen) en minimaliseren van de mate van verharding en verstening. Het is van belang hier rekening mee te houden bij het plan Chalonhof.

3.11.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat voor het aspect water nog enkele aandachtspunten aanwezig zijn. Hemelwater dient binnen het plangebied en dus op eigen terrein te worden opgevangen en geborgen. Eventueel dienen ook maatregelen te worden genomen om toekomstige wateroverlast in tuinen en woningen in en om het plangebied te voorkomen.
Het plan is echter nog niet zover uitgewerkt dat duidelijk is welke voorzieningen worden getroffen en waar deze binnen het plangebied zullen worden aangebracht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitvoering van het plan zullen deze maatregelen en voorzieningen deel uit maken van het plan en als bijlagen worden overlegd. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vormt het aspect water derhalve geen belemmering.

3.12 Natuur en groen

3.12.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming (Wnb)
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden; en
3. vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.

In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of –landschap.

Soortbescherming
Zowel in de hiervoor geldende Flora- en faunawet als in de actuele Wet natuurbescherming (stonden) staan verbodsbepalingen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten.

Met de nieuwe wet is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en faunawet uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming de beschermde soorten in twee groepen. De eerste categorie betreft strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 (Flora- en faunawet) is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria: ·

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet een ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de toetsingspraktijk in het recente verleden.

De groene kernkwaliteit van Soest 2014
Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van

visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

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

- Het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- Het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- Het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

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

Bescherming en kap van bomen (2012)
In de nota 'Bescherming en kap van bomen' is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest). Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen = 175m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar gekeken moet worden naar alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd.
Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mist geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen
In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht.
Op basis van deze inventarisatie beoordeeld de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld. Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 meter uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 meter uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade / noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of

de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in 30 beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

3.12.2 Onderzoek

3.12.2.1 Quickscan ecologie

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is voor het plangebied een quickscan ecologie uitgevoerd. De quickscan is opgenomen als Bijlage 7 en vormt de eerste fase in het kader van de procedure van de Wet natuurbescherming (hierna Wnb) en Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN). Het doel van de quickscan is, om op basis van een literatuuronderzoek en een veldonderzoek, een inschatting te maken of:

- Beschermde planten- en diersoorten in het plangebied of directe omgeving (binnen een straal van maximaal 2 kilometer) van het plangebied kunnen voorkomen;
- De planontwikkeling mogelijk effect(en) heeft op de al dan niet aanwezige beschermde planten- en diersoorten en daarmee mogelijk strijdig is met de soortenbescherming conform de Wnb;
- Een noodzaak aanwezig is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mogelijk voorkomende beschermde planten- en diersoorten, door een gerichte veldinventarisatie volgens de geldende protocollen;
- De planontwikkeling plaatsvindt in of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied) of het NNN / Groene contour en of daarbij sprake is van de noodzaak voor nadere toetsing en vergunning in het kader van gebiedsbescherming conform de Wnb inclusief externe werking en/of het provinciale beleid omtrent het NNN.

Beschermde gebieden

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 10 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de ruime afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht, deze rijken doorgaans tot enkele honderden meters. Externe effecten door stikstofdepositie worden in paragraaf 3.8 uitgesloten.
Het plangebied heeft geen status in het kader van Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Groene contour. Deze ligt op 1,5 kilometer afstand. Daarom is er vanuit het provinciale natuurbeleid geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere toetsing ('nee, tenzij'-toets) is niet noodzakelijk.

Verwachte natuurwaarden

Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek wordt het volgende geconstateerd

- Algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren
  In het plangebied komen algemene grondgebonden zoogdieren voor. Voor de te verwachten soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling (provincie Utrecht, 2017). Dit wil zeggen dat voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing van de Wnb hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt echter, net als voor niet beschermde soorten, te allen tijde de zorgplicht.
  Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor de soortgroepen algemene beschermde grondgebonden zoogdieren geen ontheffing van de Wnb onderdeel soorten te worden aangevraagd.
- Planten
  In het plangebied kunnen in potentie beschermde planten voorkomen (o.a. Kartuizer

anjer). De planontwikkeling kan leiden tot vernietiging van beschermde plantensoorten. Nader onderzoek is vereist om vast te stellen of de planontwikkeling een negatief effect heeft op beschermde planten. Afhankelijk van de resultaten uit dit nader onderzoek, is mogelijk een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.
Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen is voor de soortgroep planten een nader onderzoek en mogelijk een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

Opgemerkt wordt dat het mogelijk voorkomen van beschermende plantensoorten niet een belemmering hoeft te zijn voor de voortgang van het voorliggende bestemmingsplan. Als in het nader onderzoek is vastgesteld dat beschermde planten in het plangebied voorkomen is het op voorhand aannemelijk dat ontheffing kan worden verkregen.

Advies en vervolgtraject
In de quickscan wordt een advies gegeven met betrekking tot 'Natuur inclusief bouwen' en het ontwikkelen biodiversiteit in de omgeving.

Met betrekking tot het vervolgtraject wordt ten aanzien van het Nader onderzoek geadviseerd om het plangebied in de bloeiperiode (grote trefkans indien aanwezig) van de mogelijk aanwezige kartuizer anjer systematisch te doorlopen. Voor de kartuizer anjer betreft de bloeiperiode juni tot en met augustus.
Dit nader onderzoek (en mogelijk de daaropvolgende ontheffing) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid en/of vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

3.12.2.2 Nader onderzoek ecologie
Indien de resultaten van het nader onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan gereed zijn zullen deze nog in het bestemmingsplan worden verwerkt.
Indien de resultaten bij vaststelling nog niet bekend zijn zal het nader onderzoek deel uit maken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen.

3.12.2.3 BoomEffectAnalyse (BEA)
Inleiding
In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is voor het plangebied een Bomen Effect Analyse (BEA) (zie Bijlage 8) uitgevoerd. Binnen het plangebied staan vier bomen en er dient te worden onderzocht of de geplande werkzaamheden nadelige gevolgen hebben voor deze bomen en welke boombeschermende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om deze te behouden.

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Wat is de huidige conditie, mechanische kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen bij gelijkblijvende omstandigheden?
- Waar bevinden zich de wortels van de bomen en hoever reiken deze?
- Wat is de invloed van de voorgenomen plannen op de bomen?
- Met welke eisen en randvoorwaarden dient er rekening te worden gehouden om de bomen voor, tijdens en na de geplande werkzaamheden te beschermen en zoveel mogelijk duurzaam te behouden?

De analyse is een gestandaardiseerde beoordeling van mogelijke effecten van bouw of aanleg op bomen. Een BEA dient antwoord te geven op de vraag: "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?"

Plangebied
Binnen de grenzen van het plangebied worden in totaal een viertal woningen gebouwd. Het betreft twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning . In figuur 3.12.2.3 is het ontwerp van de te bouwen woningen weergegeven inclusief locatie van de onderzochte bomen

en een weergave van de kroonprojectie.



Figuur 3.12.2.3

Kwaliteit bomen
De conditie van boom 1 tot en met 3 is goed, boom 4 verkeert in een (sterk)verminderde conditie. Als gevolg van de aanwezigheid van een plakoksel in zowel boom 1 als boom 3 en een rotting/aantasting in de stamvoet van boom 4, is de mechanische kwaliteit van boom 1 als slecht en van boom 3 en 4 als onvoldoende beoordeeld. De plakoksel in boom 1 vertoont scheurvorming en vormt hierdoor een acuut breukgevaar. Hoewel er voor wat betreft de plakoksel in boom 3 en de rotting/aantasting in boom 4, geen sprake is van een acuut breukgevaar, is er indien er geen veiligheidsmaatregelen worden getroffen ook hier op langere termijn sprake van een (toenemend) risico op tak-/stambreuk.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat boom 1 en 4 een sterk verminderde toekomstverwachting hebben. Verwacht wordt dat deze bomen, bij gelijkblijvende (groeipaats)omstandigheden binnen 5 tot 10 jaar uitvallen als gevolg van aangetroffen gebreken. De toekomstverwachting van boom 3 is ondanks de aanwezige plakoksel vooralsnog voldoende. Uitval binnen nu en 10 jaar wordt niet verwacht. Boom 2 heeft een goede toekomstverwachting, deze boom zal tenminste de komende 15 jaar veilig kunnen worden gehandhaafd.

Conclusie
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"?
De te verwachten invloed van de (voor zover nu bekende) werkzaamheden op de bomen zeer beperkt. De te bouwen woningen bevinden zich buiten de ‘kwetsbare zone’

Geadviseerd wordt boom 2 en 3 te handhaven en de in paragraaf 5.3 beschreven eisen & randvoorwaarden en de in hoofdstuk 6 beschreven boombeschermende maatregelen onveranderd in acht te nemen. Aanvullend wordt in het kader van de openbare veiligheid

geadviseerd het aanwezige dode hout in de kronen te verwijderen. Ondanks dat er geen sprake is van een acuut veiligheidsrisico, wordt vanwege de aanwezigheid van een plakoksel en gezien de toenemende gevaarzetting (boom komt in nieuwe situatie nabij woning in particuliere achtertuin) geadviseerd bij boom 3 gerichte snoei uit te voeren in combinatie met het aanbrengen van een kroonverankering.

Voor wat betreft boom 1 en 4 geldt dat gezien de sterk verminderde toekomstverwachting van deze bomen, duurzaam handhaven ongeacht geplande planvorming niet mogelijk wordt geacht.

Het bovenstaande gaat enkel uit van werkzaamheden ten behoeve van de te bouwen woningen. Van overige terreininrichting is nog niets bekend. De bomen komen in de nieuwe situatie in particuliere (achter)tuinen.

Eisen & randvoorwaarden
Om gedurende de uitvoering van de werkzaamheden onaanvaardbare schades aan de te handhaven bomen en/of de groeiplaatsen te voorkomen zijn specifieke eisen en randvoorwaarden noodzakelijk. Deze zijn vooral van belang binnen de 'kwetsbare zone'.

3.12.3 Conclusie
Het aspect 'natuur en groen' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.13 Archeologie

3.13.1 Wet- en regelgeving

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

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)
Het Europese Verdrag over de bescherming van archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming over ruimtelijke ordening. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)
In 2007 is als implementatie van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemverstorende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstorende ingrepen van meer dan 100 m^2.

- Nadruk op “behoud in situ”, dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;

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

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

Archeologische beleids- en advieskaart Soest
Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben.

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

- in een archeologisch waardevol gebied bij een ingreep van meer dan 50 m^2;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 100 m^2;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m^2;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10000 m^2.

3.13.2 Onderzoek
Bureauonderzoek

Er is in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor het gebied te kunnen vaststellen.

Op basis van de landschappelijke ligging op de flank van een stuwwal en de archeologische onderzoeken uit de omgeving is aan het plangebied *een lage verwachting* toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een *hoge verwachting* voor nederzettingsresten en grafvelden uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13 e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13 e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische gegevens *een lage verwachting* aan het plangebied toegekend.

Uit het bureauonderzoek blijkt verder dat de bodem in het plangebied verstoord kan zijn door voormalige wegen die naar de groeve en de latere stort hebben gelopen. De stort heeft op basis van historische kaartmateriaal doorgelopen tot aan het noordoostelijke deel van het plangebied. Op basis van het uitgevoerde milieukundig booronderzoek is niet bevestigd dat de stort ook voor een afgraving die opgevuld is met stortmateriaal heeft geleid. Aan de oostzijde komt ook een laagte voor waar de bodem vermoedelijk diep is verstoord. Ook kan de bodem verstoord zijn geraakt door bouw en sloop van de bebouwing in het zuiden van het plangebied.

Verkennend booronderzoek

Omdat het beeld van de status van de bodem onduidelijk was, is vervolgens een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de specifieke archeologische verwachting voor het plangebied uit het bureauonderzoek geverifieerd. De beide onderzoeken

zijn samengevoegd in één onderzoeksrapport dat als Bijlage 9 aan deze toelichting is toegevoegd.

Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied veelal sprake is van diepe verstoringen, waardoor er in grote delen van het plangebied geen archeologische resten worden verwacht. Een uitzondering is de zone rondom boringen 2 en 7. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding - plangebied met bouwblokken en boringslocaties (bron: archeologisch onderzoek Bijlage 9)

LIEVENSE
adviseurs ingenieurs



Afbeelding - in geel het deel van het plangebied waar nog een specifieke archeologische verwachting blijft gelden (bron: archeologischonderzoek in Bijlage 9)

In deze zone kan de lage archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen en vindplaatsen uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd gehandhaafd blijven. De hoge verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met Volle Middeleeuwen kan op basis van de afwezigheid van archeologische indicatoren (verkennende fase met karterende boordichtheid) en de beperkte omvang van een eventueel aanwezig intacte vindplaats door verstoringen in de directe omgeving worden verlaagd naar een middelhoge verwachting.

Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 8,7 m +NAP én betrekkeing hebben op een oppervlak groter dan 500 m² in de zone rondom boringen 2 en 7 met een middelhoge verwachting kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Voor graafwerkzaamheden met een omvang van minder dan 500m^2 geldt een meldingsplicht.

De aanvrager wordt geacht:

a. minstens 72 uur voor aanvang van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de bouwput contact op te nemen met het Centrum voor Archeologie Amersfoort (033-4637797 /archeologie@amersfoort.nl);
b. medewerkers van het Centrum voor Archeologie Amersfoort tijdens de bodemwerkzaamheden toegang te verlenen tot het werkgebied en hen, indien zij dit noodzakelijk achten, voldoende tijd en ruimte te geven voor het documenteren van eventueel aangetroffen archeologische resten of sporen. Dit komt voort uit de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet, artikel 5.10) voor archeologische toevalsvondsten."

3.13.3 Conclusie

Uit het archeologische bureau- en booronderzoek blijkt dat een groot deel van de bodem in het plangebied door activiteiten in het verleden is verstoord. Een uitzondering is de zone rondom boringen 2 en 7:

- de lage archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen en vindplaatsen uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd blijft gehandhaafd;
- de hoge verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met Volle Middeleeuwen kan op basis van de afwezigheid van archeologische indicatoren (verkennende fase met karterende boordichtheid) en de beperkte omvang van een eventueel aanwezig intacte vindplaats door verstoringen in de directe omgeving worden verlaagd naar een middelhoge verwachting.

Op basis van het onderzoek wordt de dubbelbestemming die nu geldt binnen het plangebied (op basis van het vigerende bestemmingsplan) aangepast. De initiatiefnemer moet vooraf de start van graafwerkzaamheden melden bij het Centrum voor Archeologie Amersfoort.

3.14 Cultuurhistorie en erfgoed

3.14.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

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

3.14.2 Onderzoek
Er bevinden zich in het gebied geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Een deel van de kavel van de vrijstaande woning ligt op de Eng. Dit stuk grond blijft onbebouwd. De gronden maken geen deel uit van dit bestemmingsplan en behouden daarmee de bestaande agrarische bestemming.
Er komt geen hek om de betreffende gronden heen. Deze bescherming van de Eng is een speerpunt van de gemeente, omdat de cultuurhistorische waarde behouden blijft.

3.14.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en erfgoed' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.15 Beeldkwaliteit en welstand

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied gelden meerdere beeldkwaliteitsplannen:

- Beeldkwaliteitsplan 'De entrees van Soest';
- Beeldkwaliteitsplan 'Centrale Lint';
- Beeldkwaliteitsplan 'Flanken van De Eng'.

De beeldkwaliteitsplannen geven richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen.

Welstandsnota 2014

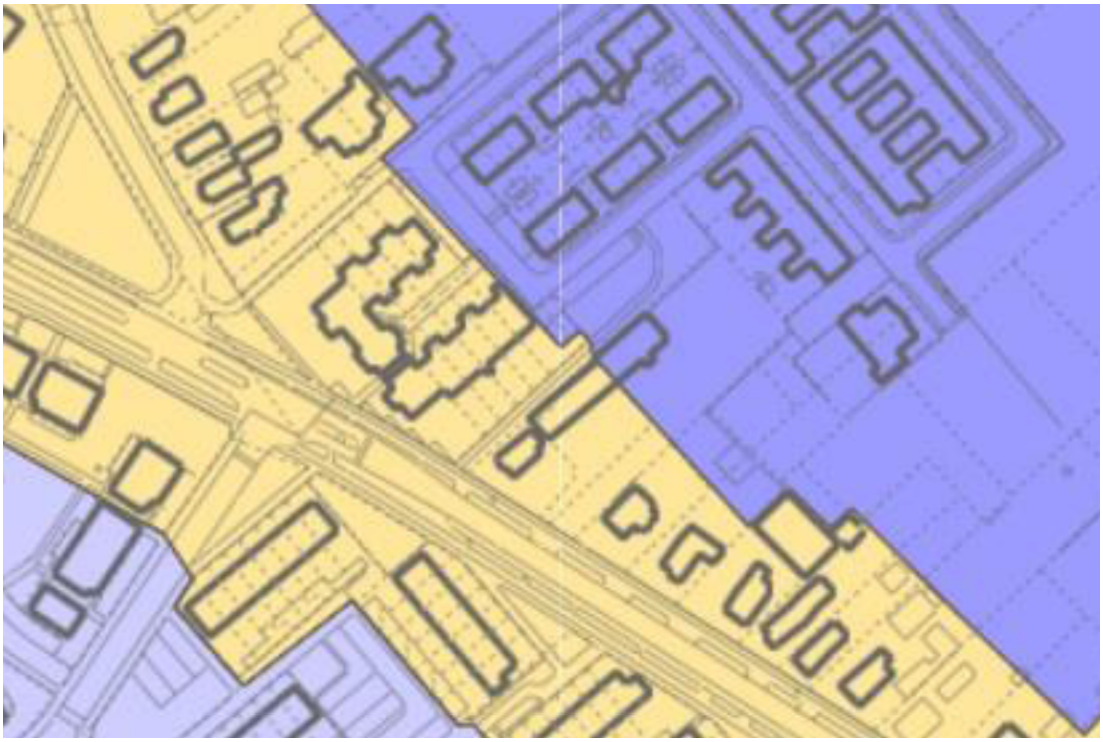
Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal 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.

Het welstandsregime in Soest kent drie niveaus:

- Voor de monumenten en beschermde dorpsgezichten (zowel gemeentelijk als rijks) is de zwaarste toetsing van kracht: niveau 1.
- Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld en voor de beeldbepalende panden is het bijzondere niveau van kracht (niveau 2).
- Voor de overige gebieden, de zogenoemde reguliere gebieden is het basisniveau van kracht (niveau 3).

In principe geldt, hoe hoger het welstandsniveau, hoe strenger en hoe meer gedetailleerd de toets is.

3.15.1 Onderzoek



Afbeelding - uitsnede Welstandsnota gebiedsindeling

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De Eng', een van de reguliere gebieden. Voor dergelijke gebieden geldt het gewone welstandsregime (niveau 3). Er wordt alleen getoetst aam hoofdaspecten, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvakken.

De Eng
Dit deelgebied wordt aan de oost en zuidzijde begrensd door het spoor en het beschermde dorpsgezicht van de Eng. Aan de west en noordzijde vormen de Nieuweweg en de Waldeck Pyrmontlaan-Prins Bernhardlaan-Talmalaan de grens van het deelgebied. Door de centrale ligging van de Dalweg in Soest zijn op deze locatie het gemeentehuis, het politiebureau, verzorgingstehuizen en andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De meeste voorzieningen liggen aan de zuidzijde van deze weg. Aan de noordzijde bevindt zich vooral woningbouw, die is georiënteerd op de wegenstructuur. Met de bouw van de woningen zijn de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd. De Dalweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en heeft daardoor een vrij breed profiel waarbij langzaam- en snelverkeer gescheiden zijn door groenzones. Kenmerken van dit gebied zijn de zeldzame overblijfselen van de historische holle weg en de belangrijke verbinding over de Eng tussen de Koningsweg en Steenhofstraat.

Tegen de spoorlijn, in de zuidoosthoek van het plangebied ligt de begraafplaats. De oude zuidwestelijke afscheiding, bestaande uit acacia, berk, eik en beuk, fungeert als scheiding tussen het oude en nieuwe gedeelte van de begraafplaats. De vorm van de begraafplaats is conform de overheersende kavelgerichtheid, zuidwest-noordoost. De begraafplaats is aangelegd volgens een enigszins symmetrisch patroon.

De bebouwing in de rest van het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Er is een grote diversiteit aan woningtypen. De geschakelde en vrijstaande woningen, het merendeel uitgevoerd in twee lagen met een kap, bevinden zich met name aan de randen van de open gebieden. Door dit type woningen is sprake van een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng. Slechts een klein aantal geschakelde en vrijstaande woningen bevindt zich binnen in het

plangebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote variatie in bouwhoogte. Gestapelde en aaneengebouwde woningen komen voornamelijk voor in de Oostelijke Eng. Ten zuiden van de Dalweg bevindt zich voornamelijk gestapelde bouw en ten noorden veelal aaneengebouwde woningen. De hoogste flats hebben een hoogte tot 18 meter. Het merendeel van de gestapelde woningen hebben een hoogte tot 14 meter. De bebouwing langs de Molenstraat bestaat met name uit oude sociale woningbouw, die gerealiseerd is in de jaren 1917-1919. Deze woningen zijn in 1984 gerenoveerd.

De bouwplannen zijn door de welstandscommissie positief beoordeeld.

3.15.2 Conclusie

Het aspect 'welstand en beeldkwaliteit' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.16 Duurzaamheid

3.16.1 Beleid

Duurzaamheidsplan (2016-2020)

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

Ambities voor 2030

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

Doelstellingen voor 2020

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

Klimaatakkoord 2007 - 2011

Bij nieuwbouw is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen Rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen

betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw. Nieuwbouw In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen, die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020.

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

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

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

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

Van deze 5 duurzaamheidsthema's valt te denken aan de volgende maatregelen om de ambitie per woning te bereiken:

- Energie
  - oriëntatie: bouwen pal op zuid levert meest op, daarna ZO, ZW;
  - ruimte (eventueel) reserveren voor collectieve opwekking/levering.
- Milieu
  - opvang en afkoppelen van regenwater;
  - minimaliseren verhard oppervlak;
  - ruimte voor composteren in de tuin/buurt.
- Gezondheid
  - minimale geluidsbelasting op de gevels;
  - zicht op groen.
- Gebruikskwaliteit
  - toegankelijkheid met OV en fiets;
  - dichtbij parkeren;
  - meerdere functies in een gebouw mogelijk;
  - woninggrootte & perceeloppervlak.

3.16.2 Onderzoek
Bij de realisatie van het plan wordt als volgt rekening gehouden met duurzaamheid:

Energie:

- de oriëntatie van de woningen ligt vanwege de ligging van het plangebied voor een groot deel van. De meeste woningen zijn Zuid-West georiënteerd;
- de woningen worden aardgasloos opgeleverd.

Milieu:

- regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en afgekoppeld;
- verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd;
- in de tuinen bij de geplande woningen is voldoende ruimte aanwezig voor composteren.

Gezondheid

- de geluidsbelasting op de gevels is zol laag mogelijk. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 3.5) blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Beukenlaan 43 dB bedraagt. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB.
- vanaf de verschillende kavels is ruim zicht aanwezig op het groen van De Eng.

Gebruikskwaliteit

- de toegankelijkheid met fiets en OV is goed. Aan weerszijden van de Beukenlaan bevindt zich een vrijliggend fietspad. Op loopafstand, aan de Vrijheidslaan, bevindt zich een bushalte van lijn 70;
- er wordt dichtbij op de eigen kavel geparkeerd;
- op basis van voorliggende plannen worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Binnen de nieuwe woningen zijn onder voorwaarden beroepen en bedrijven aan huis toegestaan;
- met betrekking tot woninggrootte & perceeloppervlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

3.16.3 Conclusie

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.17 Verkeer, vervoer en parkeren

3.17.1 Beleid

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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 beperkt worden. Hieraan is invulling gegeven in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, dat in 2008 is vastgesteld.

Belangrijk onderdeel binnen het verkeersbeleid is bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten er voor zorgen, dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft.

Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening 2018

In deze nota zijn de parkeernormen van de gemeente Soest vastgesteld. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kengetallen van CROW. Daar is een Soester accent aan toegevoegd. Dit om de parkeernormen niet een belemmering te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, maar juist om de bijdrage aan de leefbaarheid en economische vitaliteit voorop te stellen. Zo biedt de gemeente Soest met deze nota de keuze om te investeren in de fiets, is er een standaard ontheffing voor een beroep of kleine praktijk aan huis en kan wie echt niet weet te voldoen aan de parkeereis een beroep doen op een afkoopregeling. Dit alles om ontwikkeling mogelijk te maken.
Daarmee kan het parkeerareaal in evenwicht worden gehouden en blijft de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente gewaarborgd.

In deze trend is ook de 3e herziening gemaakt, waarbij het uitgangspunt van de gemeente 'beter en slimmer' is. De gemeente heeft de flexibiliteitsbepaling verruimd en er is nu ook een fietsparkeernormen voor alle functies vastgesteld.

3.17.2 Onderzoek

Het plangebied ligt aan de Chalonhof, een rustige erftoegangsweg. De verdere ontsluiting met de auto vindt plaats via de Waldeck Piermontlaan en de Beettzlaan. De 4 woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen.

In de nota parkeernormen zijn zijn parkeernormen opgenomen. Deze zijn gekoppeld aan het gebruiksoppervlak van de woning.

Type			**Eenheid**
Woning tot 45 m² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Tabel - parkeernormen woningbouw

Daarbij geldt aanvullend dat bij woningbouw een deel van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar moet zijn. Dat betekent dat bij een ontwikkeling van 3 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn. Dat wil zeggen dat bij 4 woningen ten minste 2 parkeerplaatsen openbaar moeten zijn.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt voor de schuurwoning (woning 1) en de vrijstaande woning (woning 4) uitgegaan van een gebruiksoppervlak (GO) van meer dan 120 m2. Dat komt neer op het onderstaande overzicht:

Woningen	**GebruiksOppervlak (GO)**	**Parkeernorm**	**Totaal aantal parkeerplaatsen**
2 en 3	81 tot 120 m2	1,8 pp/won	3,6 pp
1 en 4	121 m2 GO of groter	2,0 pp/won	4,0 pp
		Totaal	7,6 pp

Als gevolg van de voorliggende plannen bestaat een behoefte aan 7,6 parkeerplaatsen.



Afbeelding - Overzicht aantal parkeerplaatsen

Op basis van de voorliggende verkaveling wordt op elk van de bouwkavels 2 parkeerplaatsen (garage met dubbele oprit cf richtlijnen CROW) mogelijk gemaakt. Daarbij worden ook 2 nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte. Daarbij wordt opgemerkt dat er in de omgeving voldoende mogelijkheden zijn voor parkeren.

3.17.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

3.18 Duurzame verstedelijking

3.18.1 Beleid, wet- en regelgeving

Nota wonen in Soest (2012)

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

Actuele regionale behoefte

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

Sinds 1 juli 2017 geldt een nieuwe laddersystematiek. De voormalige drie treden van de ladder zijn vervangen door twee eisen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de nieuwe laddersystematiek. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

3.18.2 Onderzoek

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde woningen al mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3). Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van 4 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.
Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een ontwikkeling van maximaal 14 extra woningen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte
De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (zie paragraaf 3.18.1).

In het kader van het naastgelegen plangebied (Chalonhof - Beukenlaan) is in de Ruimtelijke Onderbouwing Chalonhof beukenlaan (EDOK-RO, d.d. 30 november 2017) ingegaan op de woningbehoefte binnen de gemeente Soest.

Gesteld wordt dat de geschatte huishoudenontwikkeling laat zien dat in Soest vooral sprake is van een groei van 65-plushuishoudens en van huishoudens met een middelbare leeftijd (30-44 jaar). Verhoudingsgewijs is er vooral een toename van enerzijds huishoudens met een inkomen tussen de € 24.000 - € 34.000 en anderzijds huishoudens met een inkomen boven de € 47.000. Over de samenstelling van huishoudens is op te merken dat vooral het aandeel (paren met kinderen) oftewel gezinnen, toeneemt. Ook is er een aanzienlijke groei van het aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen.

Wat betreft de woningvraag tot 2020 valt te concluderen dat er vooral behoefte is aan wonen in dorpse en landelijke woonmilieus. Vraag is er vooral naar eengezinswoningen in de koopsector. In mindere mate is er ook vraag naar meergezinswoningen in de huursector.
In de landelijke woonmilieus is er vooral behoefte aan dure woningen, zowel koop als huur, terwijl in de dorpse woonmilieus een gemeleerder beeld zichtbaar is.
De nadruk in de vraagontwikkeling ligt daar op het middeldure koopsegment en verder ook nog

flink op het duurdere huursegment en het goedkopere koopsegment.
In de periode na 2020 (tot 2030) neemt de vraag in absolute zin nog toe ten opzichte van het voorgaande decennium. De verhoudingen binnen die vraag verschillen niet significant van de periode 2010-2020. Het enige opvallende is dat er in het dorpse woonmilieu een nog sterkere vraag komt naar koopwoningen in het middeldure segment.

Bovenstaande bevindingen zijn in 2015 getoetst door Adviesbureau Stec Groep in het kader van de 52 woningen aan de Kampweg (Laddertoets Plan Kampweg, Soesterberg, d.d 2 februari 2016). Zij zijn op basis van de uitgevoerde marktanalyse, waarbij gebruik gemaakt is van het Primos-prognosemodel van ABF Research tot de conclusie gekomen dat de woningbehoefte groter is dan de aanwezige harde plancapaciteit in de regio.

Navolgende tabel geeft een overzicht van de actuele, regionale woningbehoefte

Gemeente	Additionele vraag 2015- 2025	Harde plancapaciteit	Actuele, regionale behoefte 2015-2025
Soest	905	385	520
Amersfoort	7.600	3.929	3.670
Baarn	765	19	745
Zeist	2.055	1.623[11]	430
Totaal	**11.330**	**5.956**	**5.375**

Tabel - actuele, regionale woningbehoefte in primaire marktregio

In de marktregio Soest, Baarn, Zeist en Amersfoort bestaat een actuele, regionale behoefte van ruim 5.000 woningen. Kwantitatief is op dit moment ruim voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van de woningbouwplannen. Aangenomen wordt dat de bouw van 4 grondgebonden woningen aan de Chalonhof in Soest past binnen de regionale woningbehoefte.

In de ruimtelijke onderbouwing voor Chalonhof - Beukenlaan wordt aangegeven dat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in de studie "Investeren in de Nederlandse woningmarkt: investeringsopgaven in twaalf provincies" (2016) concludeert dat vooral in de provincie Utrecht het planaanbod ontoereikend is om de trendmatige woningvraag in het komend decennium op te vangen. Bij hoge demografische groei nemen de tekorten aanzienlijk verder toe.
Bovendien bestaat de helft van het aanbod uit zachte plannen, waarover nog geen bestuurlijke overeenstemming is bereikt. Als er geen nieuwe locaties worden ontwikkeld dan zal schaarste op de woningmarkt het beeld vormen in de provincie Utrecht.

Bestaand stedelijk gebied
In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De gekozen locatie staat in het kader van de laddertoets niet ter discussie.

3.18.3 Conclusie
De voorgenomen woningbouw sluit aan bij de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

In hoofdstuk 2 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 4.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 4.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Planregels

4.2.1 Inleidende regels

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

4.2.2 Bestemmingsregels

De in het plangebied aanwezige functies worden in hoofdstuk 2 zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun geplande gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

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

4.2.2.1 Tuin

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning die vrij moeten blijven van bebouwing hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is ook een erker mogelijk.
Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' wordt bij de schuurwoning een garage in de voortuin mogelijk gemaakt. .

4.2.2.2 Verkeer

De beoogde doortrekking van de Chalonhof krijgt de algemene bestemming 'Verkeer'. Binnen deze verzamelbestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen.

4.2.2.3 Wonen

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

Bijbehorende bouwwerken

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

Beroep-aan-huis

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

Bedrijf-aan-huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen naar voren te brengen over een aanvraag voor bedrijf aan huis is voor de vestiging van een bedrijf aan huis een ontheffing nodig.
Voor afwijking moet worden voldaan aan de bij die afwijkings-bevoegdheid gestelde voorwaarden voor onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

Zwembaden

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

4.2.2.4 Dubbelbestemmingen

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

4.2.3 Algemene regels

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan.

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

4.3 Verbeelding

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeelding, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie I&M.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.
Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden gelegd in een exploitatieplan.
Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Dit maakt ook een privaatrechtelijke overeenkomst na de vaststelling van het bestemmingsplan, maar vóór de wijzigingsprocedure, mogelijk. In dat geval is een exploitatieplan niet meer verplicht.

Voor de in dit bestemmingsplan Chalonhof mogelijk gemaakte herontwikkeling naar woningen wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, zodat geconcludeerd kan worden dat aan de wettelijke vereisten voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal in ontwerp ter inzage worden gelegd. In die fase heet het plan een ontwerp-bestemmingsplan en kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. In paragraaf wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en van overige reacties, die kenbaar worden gemaakt voor de vaststelling, en het bestemmingsplan vaststellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling van het gebied. In dit kader wordt een maatschappelijke toets uitgevoerd, waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te reageren op de concrete plannen.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente drie bijeenkomsten georganiseerd. De eerste twee waren informerend, de derde was gericht op participatie. Tijdens de derde bijeenkomst gaf de initiatiefnemer een presentatie over het plan. Vervolgens presenteerden omwonenden een alternatief plan en ze presenteerden een visie op het gebied.
De initiatiefnemer heeft een aantal veranderingen doorgevoerd na de participatie. Op basis daarvan in het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

6.2.2 Zienswijzen

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Chalonhof' van XX-XX-2020 tot XX-XX-2020/21 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijze ontvangen **van PM**. Naar aanleiding van de zienswijze zijn **PM** op enkele punten aangepast. (zie **bijlage PM**).

6.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan Chalonhof is op **XX-XX- 2020/21** door de gemeenteraad van Soest gewijzigd vastgesteld. Voor de inhoud van het besluit wordt verwezen naar de tekst van het Vaststellingsbesluit.