

**Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan**

Oranjelaan 6

NL.IMRO.0342.BPSOE0032-0301

1 oktober 2015

Toelichting Bestemmingsplan Oranjelaan 6

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.286
Datum : 1 oktober 2015
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld



Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Gebiedsbeschrijving	11
2.3 Plangebied en directe omgeving	12
3 BELEIDSKADERS	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Inleiding.....	25
4.2 Toekomstige situatie	25
5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
5.1 Bodem	29
5.2 Milieuzonering.....	30
5.3 Geluid	32
5.4 Geur	34
5.5 Luchtkwaliteit	35
5.6 Externe veiligheid	36
5.7 Water	37
5.8 Ecologie	39
5.9 Archeologie	41
5.10 Kabels en leidingen	42
6 JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1 Inleiding.....	43
6.2 Opbouw regels en verbeelding	44
6.3 Toelichting op de artikelen	44
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1 Inspraak	51
8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	51
8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	51

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Oranjelaan 6 Soest (Van der Poel Milieu B.V., maart 2015);
2. Quickscan flora en fauna Oranjelaan 6 Soest (Van der Poel Milieu Advies B.V., 15 april 2015).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tot voor kort waren de bestaande gebouwen op het perceel aan de Oranjelaan 6 te Soest in gebruik voor dagbehandeling/logeervoorziening door de 's Heeren Loo Zorggroep, een aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. De gronden hebben daarbij een passende maatschappelijke bestemming.

Omdat de ondersteuning en begeleiding worden verplaatst is door de 's Heeren Loo Zorggroep als eigenaar van het perceel gezocht naar een passende oplossing voor herontwikkeling van het terrein. In dit kader is in principe overeenstemming bereikt met een aspirant koper. Deze initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en een nieuw vrijstaand woonhuis herbouwen op dezelfde locatie als het huidige hoofdgebouw.

Omdat dit plan niet zonder meer past binnen het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' dient een wijziging van de huidige maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming plaats te vinden.

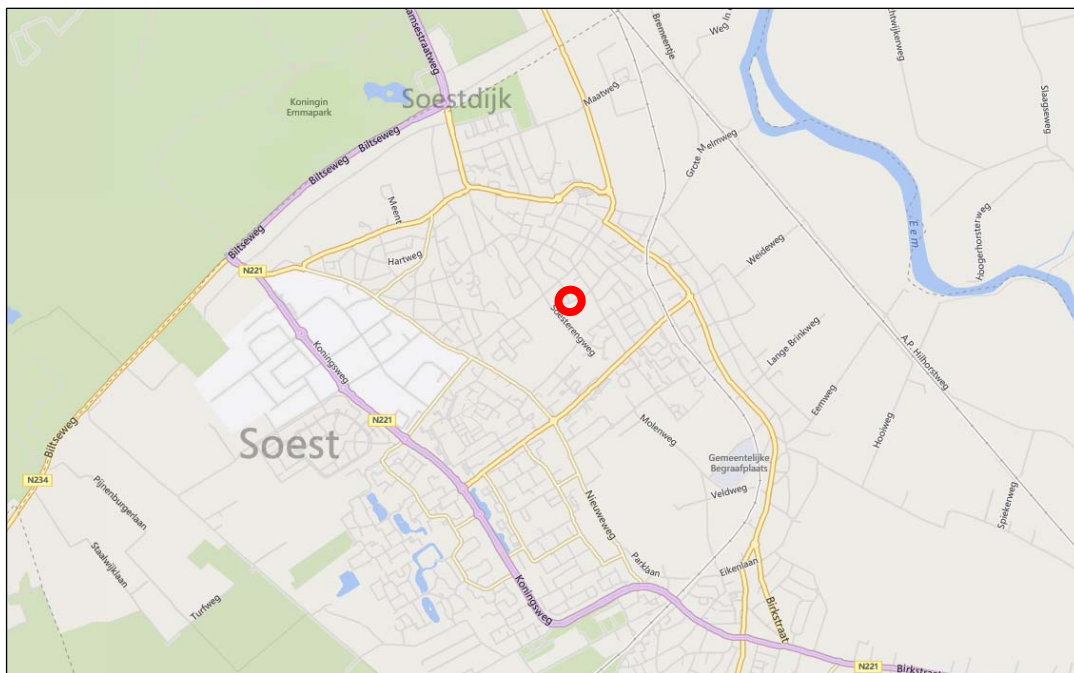
Voorliggend bestemmingsplan 'Oranjelaan 6 Soest' heeft dan ook tot doel om het gemeentebestuur van Soest, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een nieuw wettelijk kader te geven voor de beoogde functiewijziging op het perceel aan de Oranjelaan 6 te Soest.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

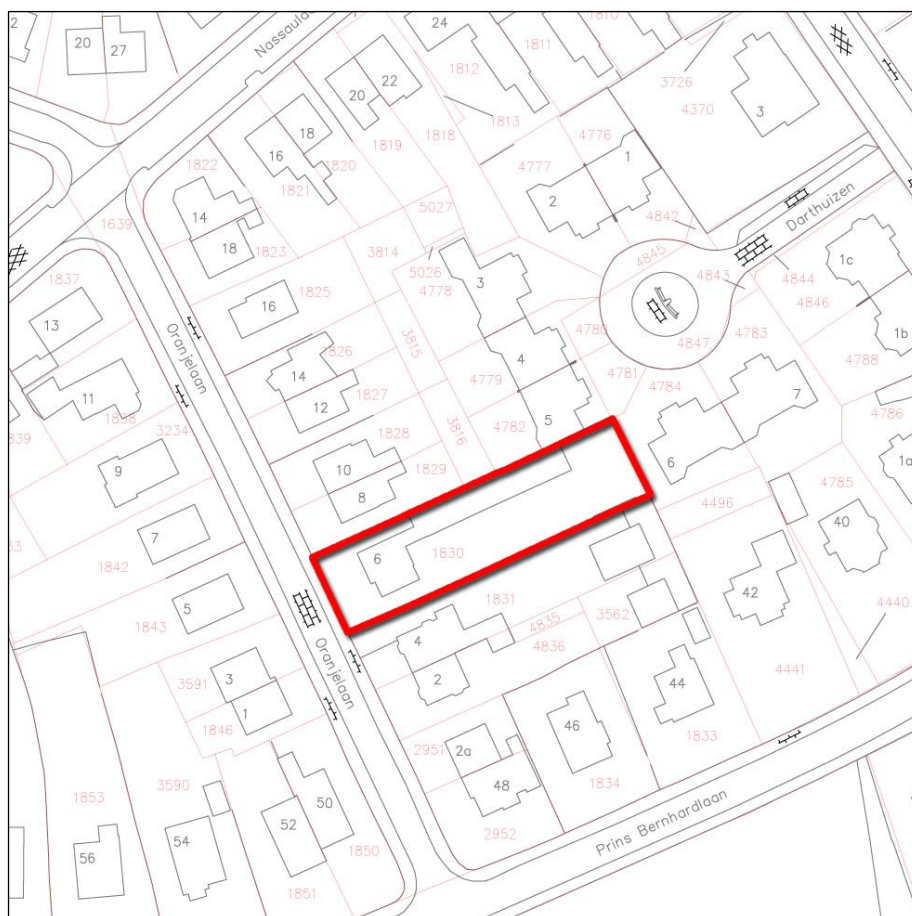
Het plangebied aan de Oranjelaan ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, tussen de Nassaulaan en de Prins Bernhardlaan. Daarmee maakt de locatie deel uit van de woonwijk Soestdijk, gelegen aan de noordzijde van de kern Soest. Het perceel heeft een omvang van ca. 920 m² en is kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie K, nr. 1830.

In het noorden, oosten en zuiden grenst de planlocatie aan de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden woningen. De Oranjelaan zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het westen.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



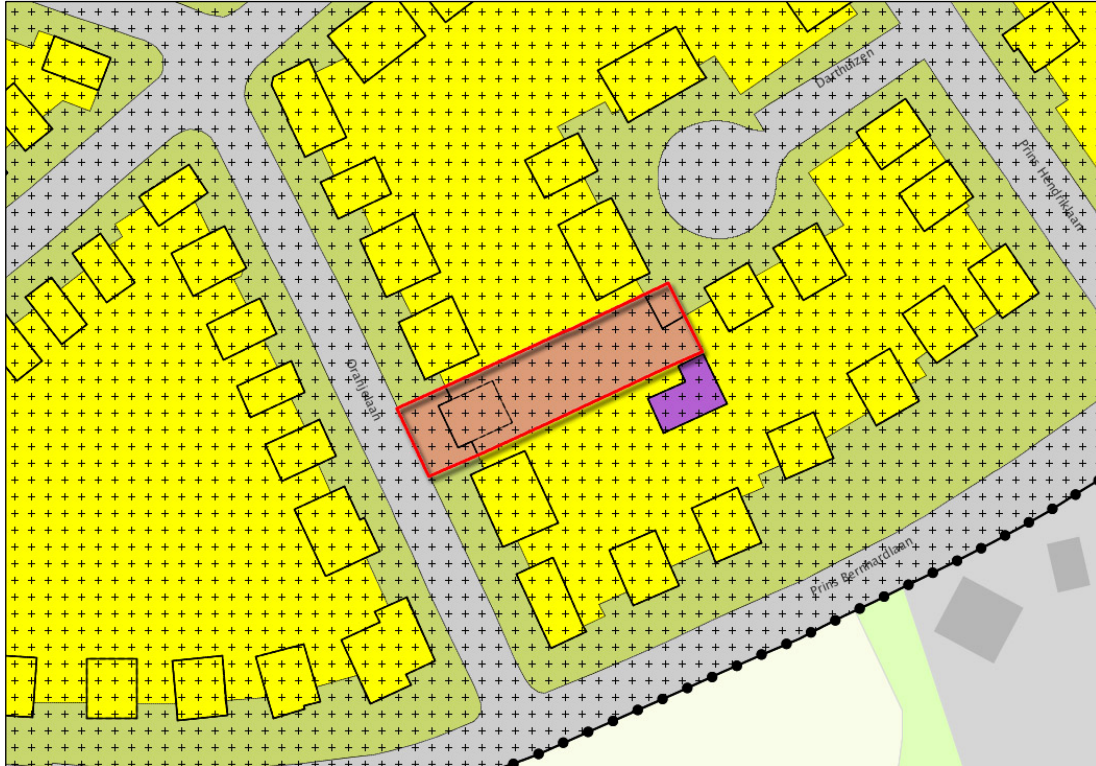
Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond (bron: BingMaps)



Begrenzing plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (in grijs) en Kadastrale kaart (in rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Soestdijk'. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Soestdijk'
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aan de Oranjelaan 6 hebben de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 15 van de bijbehorende regels. Zo zijn er ter plaatse onder meer voorzieningen op het gebied van gezondheids- en revalidatiezorg alsmede openbare en bijzondere dienstverlening toegestaan. Ook een ondergeschikte kantine, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, tuinen, erven en groenvoorzieningen zijn zonder meer mogelijk. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. Met uitzondering van de voortuin, en een klein deel van de achtertuin, betreft dit nagenoeg het gehele perceel. Wel zijn daarop nadere maatvoeringsaanduidingen van toepassing. Zo mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan 40% en heeft het hoofdgebouw een maximale toegestane goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter. De gebouwen op het 'achterterrein' mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 3 respectievelijk 5 meter.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen.

Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Zoals genoemd is de eigenaar van de gronden voornemens om de gronden te verkopen zodat een nieuw vrijstaand woonhuis herbouwd kan worden. Hiervoor is een wijziging van de huidige maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel aan de Oranjelaan 6 in de kern Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

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

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

In het verlengde van dit oude bebouwingslint, dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt, liggen de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredenhofstraat. In dit deel is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

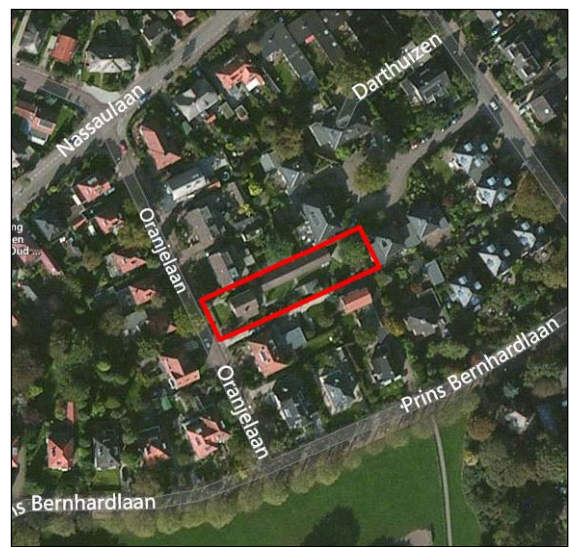
Het plangebied maakt deel uit van de wijk Soestdijk. Hoewel het voornamelijk een woongebied betreft, komt er ook een functieverweving van wonen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen voor. Deze functieverweving is het duidelijkst waarneembaar langs de Van Weedestraat/Burgemeester Grothestraat en de Koninginnelaan. Zoals reeds genoemd ligt aan de Van Weedestraat-Burgemeester Grothestraat het hoofdwinkelcentrum van Soest. In dit winkelgebied zijn verscheidene supermarkten, diverse versspecialisten, kleding- en schoenenwinkels en subtrekkers als drogisterijen en winkels met huishoudartikelen. De Van

Weedestraat is geleidelijk ontwikkeld tot een winkelstraat, waarbij sommige panden wel en andere niet in schaal zijn vergroot en afgestemd op een “centraal winkelkarakter”.

In de rest van de wijk wordt vooral gewoond, waarbij verspreid in het woongebied ook maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, te vinden zijn.

Het grootste deel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengesloten).

Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog.



Luchtfoto's ligging plangebied (bron: Google Maps en Bingmaps)

2.3 Plangebied en directe omgeving

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het perceel Oranjelaan 6, in het noorden van de kern Soest, gelegen tussen de Nassaulaan en de Prins Bernhardlaan.

In dit deel van de wijk zijn vooral vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op relatief ruimte percelen gesitueerd. De woningen zijn veelal in twee bouwlagen met een kap uitgevoerd. In hoofdzaak komen schilddaken en zadeldaken voor, waarbij het dak afwisselend evenwijdig aan en haaks op de straat ligt.

Dit is ook het geval bij de omliggende woningen. Zo grenst het plangebied in het noorden en oosten aan een twee-onder-één-kap woning en een vrijstaande woning die aan het hofje Darthuizen liggen. De direct aangrenzende woningen aan de Oranjelaan (nr. 4 en 8) maken ook deel uit van een twee-onder-één-kap woning.

Achterop het perceel van de woning aan de Oranjelaan 4 is overigens nog wel een (bij)gebouw aanwezig die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' een bestemming 'Bedrijf' heeft en voorzien is van een nadere

aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse zijn dus kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

De bebouwing aan de overzijde van de weg bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.



*Bestaande woningen nabij het plangebied: Prins Bernhardlaan 48 / Oranjelaan 2a met daarnaast Oranjelaan 2-4 (links) en Oranjelaan 3 en 5 (rechts)
(bron: Google Streetview)*

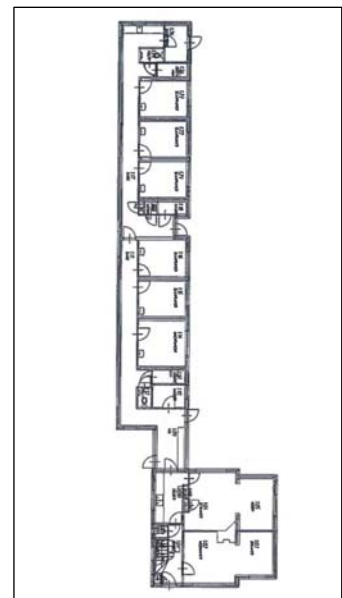
Het perceel aan de Oranjelaan 6 zelf is ca. 15 meter breed en ca. 60 meter diep waarop een vrijstaande woning met bijgebouwen gesitueerd is.

Het hoofdgebouw (de woning) is met de voorgevel georiënteerd op de Oranjelaan en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De rooilijn van de voorgevel ligt daarbij in het verlengde van de rooilijn van de aangrenzende woningen aan de Oranjelaan.

De direct aangrenzende bijgebouwen op het achterterrein, met een oppervlakte van ca. 170 m², bestaan uit één bouwlaag en een kap. De gebouwen stammen uit de periode 1945-1959, wat ook te zien is aan de relatief sobere architectuur. Tot voorkort woonden er in de gebouwen een aantal cliënten van de 's Heeren Loo Zorggroep. Ook vond er dagbesteding plaats. De indeling van de huidige woning en de bijgebouwen (o.a. 2 woonkamers, 1 keuken en 9 slaapkamers / praktijkkamers / werkruimtes) is hierop afgestemd.



*Bestaand hoofdgebouw (woning) op het perceel Oranjelaan 6
(bron: Google Streetview)*



*Indeling bestaande gebouwen
(begane grond)*

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Oranjelaan. De Oranjelaan is een woonstraat waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. De inrichting van de weg is daarop afgestemd (klinkerverharding, aan 2 zijden voetpad, er wordt deels geparkeerd op de weg). De Oranjelaan staat in verbinding met de Prins Bernhardlaan in het zuiden en de Naussaulaan in het noorden. Voor beide wegen geldt eveneens een snelheidsregime van 30 km /uur.

2.3.3 Groenstructuur

De groenstructuur in de omgeving bestaat vooral uit laanstructuren / bomenbeplanting aan de Julianalaan en Prins Hendriklaan. Bovendien is er ten zuiden van de Prins Bernhardlaan een grote (groene) speelweide aanwezig. Omdat dit terrein ook gebruikt wordt als evenemententerrein heeft het gebied ook een belangrijke recreatieve functie voor de omgeving. Hier vinden de diverse evenementen plaats, zoals een circus, kermis, de jaarlijkse vrijmarkt op Koninginnedag, de verzamelplek voor de Avondvierdaagse etcetera. Verder wordt het terrein gebruikt voor het maken van en ommetje en als informele speelvoorziening.

Verder wordt het groene karakter in en nabij het plangebied vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen in de vorm van hagen en diverse bomen. Dit geldt ook voor het plangebied. Achterop het perceel is bovendien een grote solitaire boom aanwezig. De boom heeft geen monumentale status maar is wel beeldbepalend voor het gebied.

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende

mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Trede 1:

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, ter vervanging van een bestaand gebouw met daarachter bijgebouwen die voor maatschappelijke doeleinden in gebruik zijn.

Het betreft dus een kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) een extra woning aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest worden toegevoegd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt op grond van een recente uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201402621/1/R2, d.d. 5 november 2014) bovendien niet aangemerkt als een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening waarvoor de actuele regionale behoefte in beeld gebracht hoeft te worden.

In de gemeentelijke woonvisie 2007-2015 is daarentegen wel de algemene woningbehoefte in de gemeente Soest aangetoond en beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan deze trede van de verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Trede 2:

Het project heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding.

Trede 3:

Niet van toepassing.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

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

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

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

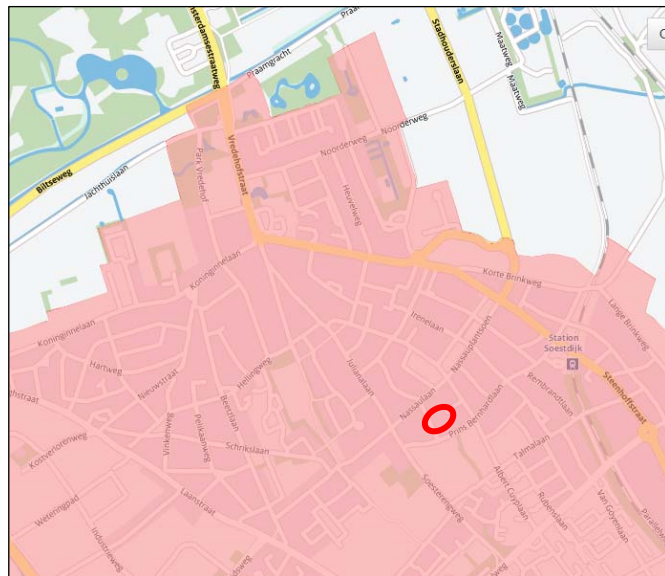
- Accent op de binnenstedelijke opgave;

- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

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



Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt.

*Situering rode contour (stedelijk gebied) kern Soest, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld)
(bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRS, Provincie Utrecht)*

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Water', 'Cultureel erfgoed' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Water

Het plangebied is aangewezen als 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Dit betekent onder meer dat een functiewijziging in deze zone niet mag leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grondwater. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen. Omdat met voorliggend plan een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, en de bouw van één enkele woning geen activiteit is die van invloed is op de kwaliteit van het grondwater, worden hieromtrent geen problemen verwacht. Een nadere (aanvullende) beschermingsregeling is niet nodig.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

3.2.3 Conclusie provinciaal

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstrooming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen.. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling.

Speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe 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, aan de woningvoorraad 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, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. 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 dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe woning in een groene omgeving gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk speerpunt uit de structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijke woonvisie 2007-2015

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soestdijk zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming).

Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Voor Soestdijk betekent dit inzetten op betaalbare woningbouw én geschikte woningen voor senioren. Soestdijk is een dure wijk om te wonen, betaalbare woningen zijn schaars. De gemeente streeft daarom naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeeld

Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 40% tot het betaalbare segment (tot €500/535 huur, tot €200.000 koop) behoren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. Gezien de aard en schaal van voorliggend plan (functiewijziging naar wonen zodat één vrijstaande woning gebouwd kan worden) zijn er in het voorliggende bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt.

In het uitvoeringsprogramma worden een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

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

3.4.4 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten).

De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur en in het verlengde van het groenstructuurplan dient de beoogde nieuwbouw getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten 'Nota bescherming en kap van bomen'. Het volgende richtinggevend kader is daarbij van belang:

"Bescherming van de monumentale en waardevolle bomen in geheel Soest en bomen in een zgn. parkwijk (weergegeven op een Bomenkaart) en vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld) op percelen van minimaal ≥ 175

m², evenals voor openbare bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld)."

Zoals uit bijgaande figuur blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Ook zijn er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig.

Omdat het plangebied groter is dan 175 m² is er wel het vergunningplicht voor het kappen van bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld).

In dit kader wordt opgemerkt dat achterop het perceel een grote solitaire boom aanwezig is. Deze boom heeft geen monumentale status maar is wel beeldbepalend voor het gebied. De boom zal worden geïntegreerd bij de herontwikkeling van het betreffende perceel en daarmee behouden blijven.



*Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied
(bron: Nota bescherming en kap van bomen, gemeente Soest, 2012)*

3.4.5 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting is de parkeerberekening voor de beoogde functiewijziging nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevend beleidvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam / Cradle to cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen. Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten

en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaal gebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een softwareprogramma, dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde presentaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10. Meer specifiek kan in het kader van een energiezuinige gebouwde omgeving worden opgemerkt, dat de doelstelling met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2015 is: streven naar een GPR-score van 8. Via de gemeente kan toegang tot dit GPR softwarepakket worden verkregen.

Zoals ook uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing zal blijken is er nog geen bouwplan voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning op het perceel Oranjelaan 6 ingediend. Wel zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die als basis dienen bij de herinrichting van het perceel. In de regels en bijbehorende verbeelding (plankaart) is hiermee rekening gehouden. De bedoeling is dat de grond (en bijbehorende bouwrechten) verkocht worden en toekomstige bewoners binnen de kaders van het bestemmingsplan zelf een bouwplan kunnen indienen. In dit stadium zijn de GPR-scores van de woningen dan ook nog niet bekend. In het vervolgtraject zal desalniettemin worden gewezen op de duurzaamheidsambities van de gemeente alsook het GPR softwarepakket.

3.4.7 Welstandsbeleid

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. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied is aangemerkt als 'regulier gebied'. Binnen dergelijke gebieden wordt alleen getoetst aan hoofdaspecten, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken. Dit betekent dat de vorm/maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid dient te worden gerealiseerd en de detaillering, het materiaal en de kleur aangepast dienen te worden aan de bestaande gebouwen in de directe omgeving. Plannen moeten daarbij voldoen aan de algemene welstandscriteria.

Zoals reeds aangegeven is er nog geen bouwplan beschikbaar. Zodra dit wordt ingediend vindt er ook een toets aan de welstandscriteria plaats, als onderdeel van de vergunningverlening.

3.4.8 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen. Het grondwaterplan 2011-2015 is vastgesteld. Hierin wordt de omgeving Noorderweg/Ir Menkolaan aangemerkt als een gebied met mogelijke grondwateroverlast.

Het gemeentelijk grondwaterplan geeft aan dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. In paragraaf 5.7 wordt op dit aspect met betrekking tot het onderhavige plangebied ingegaan.

3.4.9 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt ook op dit aspect in paragraaf 5.7 (de Waterparagraaf) ingegaan.

3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak 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. Ook hiervoor geldt dat voor de relatie met het plangebied verwezen wordt naar paragraaf 5.7 van deze plantoelichting.

Daarbij zal de nieuwe vrijstaande woning op minimaal 3 meter uit de oostelijke perceelsgrens worden gebouwd, en minimaal 2,7 meter uit de westelijke perceelsgrens. Dit komt overeen met het huidige bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Soestdijk' die voor het huidige hoofdgebouw is opgenomen. Het nieuwe bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is daarop afgestemd en is daarmee ca. 9,5 meter breed en 12 meter diep.

Eventuele erfbebouwing dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. Zoals uit bijgaande figuur blijkt is de bestemming 'Wonen' daarop afgestemd.

Om er voor te zorgen dat ook het noordoostelijk deel van het perceel, in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen gelegen aan de Darthuizen 5 en 6, vrij blijft van erfbebouwing is een bestemming 'Tuin' opgenomen. De bestemming sluit daarmee aan bij de regeling voor de aangrenzende gronden aan de Darthuizen.

De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning is op respectievelijk 6 en 9 meter gesteld. De woningen kunnen daarbij worden uitgevoerd in één bouwlaag met een forse kap, of twee bouwlagen met een flauwe kap. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogtes en typologieën van de woningen in de directe omgeving.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat de vrijstaande woning middels een 'eigen' oprit rechtstreeks ontsloten wordt op de Oranjelaan, net zoals in de huidige situatie. Zoals reeds aangegeven is er nog geen bouwplan ingediend, zodat er ook nog geen inrichtingsschets van de nieuwe situatie bekend is. Dit betekent onder andere dat nog niet duidelijk is aan welke zijde de in- en uitrit wordt gesitueerd. Wel is duidelijk dat de functiewijziging (van maatschappelijk naar wonen) beduidend minder verkeersbewegingen met zich meebrengt. Ook de parkeerdruk in de directe omgeving zal minder worden.

Voor de nieuw te bouw woning zal desalniettemin rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van een woning groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota nog wel rekening te worden gehouden met een correctiefactor. Dit is afhankelijk van de definitieve inrichting van het perceel. Hoewel dit, zoals reeds aangegeven, nog niet bekend is, is het perceel wel groot genoeg om aan de parkeereis te voldoen. Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in de algemene bouwregels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als bij nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform 'Nota parkeernormen auto en fiets'. Deze nota is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

4.2.3 Groenstructuur

Zoals uit de beschrijving van hoofdstuk 2 blijkt, bestaat de groenstructuur in de omgeving vooral uit laanstructuren / bomenbeplanting aan de Julianalaan en

Prins Hendriklaan en een grote (groene) speelweide ten zuiden van de Prins Bernhardlaan. Als gevolg van de beoogde inrichting op het perceel aan de Oranjelaan 6 wijzigt deze situatie niet. Binnen het plangebied zelf is diverse erfbepanting en een markante boom achterop het perceel aanwezig (zie bijgaande figuur). Zoals reeds aangeven heeft deze boom geen monumentale status maar is wel beeldbepalend voor het gebied. De boom zal dan ook worden gehandhaafd.



Situering te behouden boom op het perceel Oranjelaan 6



5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging aan de Oranjelaan 6 in Soest.

5.1 Bodem

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.1.2 *Situatie in het plangebied*

In het kader van de beoogde functiewijziging is door adviesbureau Van der Poel Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennend bodemonderzoek Oranjelaan 6 Soest' (maart 2015) genaamd.

De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het perceel de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Het opgeboorde materiaal is zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Ook is tijdens de veldwerkzaamheden geen grondwater aangetroffen. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat het grondwater zich dieper dan 5,0 meter onder het maaiveld bevindt en conform de richtlijnen niet verder bemonsterd.

De grondmengmonsters zijn geanalyseerd op het standaardpakket grond. In de grond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. De gestelde hypothese dat de locatie als "niet verdacht" kan worden beschouwd is juist gebleken.

5.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.2 Milieuzonering

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.2.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande maatschappelijke functie verandert in wonen.

Invloed omgeving op het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven overheerst de woonfunctie in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt

omringd door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt derhalve uitgegaan van het type 'rustige woonwijk'.

Grenzend aan het plangebied is achterop het perceel van de woning aan de Oranjelaan 4 is een (bij)gebouw aanwezig die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' een bestemming 'Bedrijf' heeft en voorzien is van een nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse zijn dus kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor dient een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden, bepaal. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak van de beoogde nieuwe vrijstaande woning en het bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt ongeveer 27 meter. Aan deze richtafstand wordt dus niet geheel voldaan. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Omdat in de bestaande situatie reeds burgerwoningen op een kortere afstand aanwezig zijn, zoals Darthuizen nr. 6 (ca. 8 meter) en Prins Bernhardlaan nr. 42 (ca. 10 meter), wordt het betreffende bedrijf door de beoogde planontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Het bedrijf dient immers in de huidige situatie al rekening te houden met deze milieugevoelige functie. Met andere woorden, er is in de huidige situatie al een beperkte 'milieuruimte' voor het aanwezige bedrijf. De beoogde planontwikkeling op het perceel Oranjelaan 6 brengt hierin geen verandering teweeg.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking):

De functiewijziging naar wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving, sterker nog, de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen heeft een positief effect op de omgeving omdat er onder andere minder verkeersbewegingen aanwezig zijn.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Geluid

5.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeurgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen aanwezig.

Wegverkeerslawaaï

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

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB. De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

5.3.2 Situatie in het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, namelijk een vrijstaande woning.

Het plangebied ligt echter in een buurt/wijk met uitsluitend bestemmingsverkeer, waarvoor een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Zoals hierboven aangegeven geldt er voor dergelijke wegen geen onderzoeksplicht aangezien dergelijke wegen niet gezoneerd zijn. Een nadere akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

Desalniettemin geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur wel aangetoond moet kunnen worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij worden de geluidseisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soestdijk' is het aspect 'geluidhinder' (wegverkeerslawaaï) nader beschouwd. De hierin opgenomen akoestische aandachtzones zijn met een zogenaamde gebiedsaanduiding op de kaart / verbeelding aangegeven. Binnen deze gebieden wordt een akoestisch onderzoek in geval functiewijziging naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen noodzakelijk geacht. Het perceel Oranjelaan 6 ligt ruimschoots buiten deze zone zodat aangenomen wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook niet wordt overschreden. Omdat volgens het Bouwbesluit een gevel een

minimale geluidsreductie van 20 dB dient te hebben, wordt daarmee ook (ruimschoots) voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde van 33 dB.

5.3.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt aangenomen dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Geur

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

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 afgeleid;
- 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). De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden.

5.4.2 Situatie in het plangebied

De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Bovendien ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (gelegen aan de Soesterengweg) op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Nader

onderzoek en afweging voor wat betreft het aspect geur kan derhalve achterwege blijven.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geurhinder voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

De belangrijkste zijn:

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

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

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

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

5.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen (1 vrijstaande woning) beoogd. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'. Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

5.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

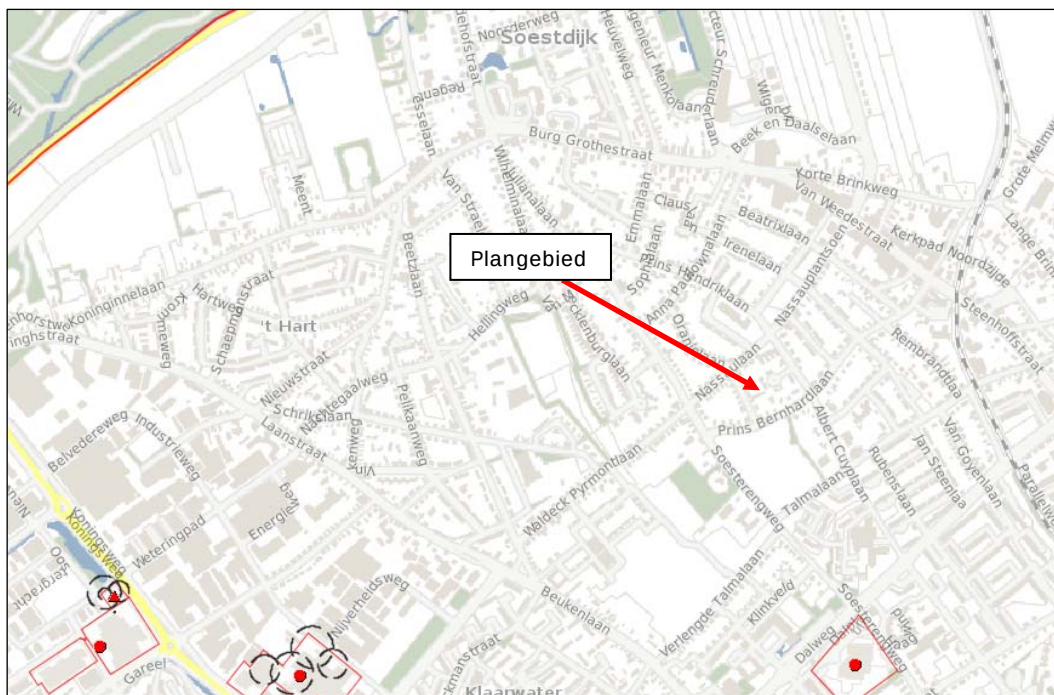
Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeleid

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder (waterschap Vallei en Veluwe) tot stand.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam

waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

5.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Bebouwing en verharding

Als gevolg van de beoogde functiewijziging en in het verlengde daarvan de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, neemt de verharding niet toe. Sterker, door de sloop van de bijgebouwen achter het hoofdgebouw (ca. 170 m²) in relatie tot de erfbebouwingsregeling binnen de bestemming 'Wonen' (maximaal 150m²) neemt de oppervlakteverharding af.

Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

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

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. De ligging van het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug, met een relatief lage grondwaterstand en de samenstelling van de bodem (vooral zand), is dit goed mogelijk. Het uigevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1) bevestigt dit beeld.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. De nieuw te bouwen woning zal daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via het rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming (flora en faunatoets).

5.8.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Relatie met plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten. In de uitgevoerde 'Quickscan flora en fauna' voor het betreffende perceel (zie ook hierna) is dit bevestigd.

5.8.3 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Situatie in het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde functiewijziging en in het verlengde daarvan de bouw van een nieuwe woning op de natuur, is door een ecooloog een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is gebaseerd

op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 9 april 2015 plaatsgevonden. De resultaten, conclusies en aanbevelingen zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Oranjelaan 6 Soest' (Van der Poel Milieu Advies B.V., 15 april 2015).

Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Algemeen

Er zijn geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of (potentiële) voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan (m.u.v. vleermuizen) aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied.

Vogels

Binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels broeden.

- De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Vleermuizen

Gebouwbewonende vleermuissoorten kunnen een vaste verblijf- of voortplantingsplek hebben binnen het plangebied.

- Een nader onderzoek, op basis van het vigerende vleermuizenprotocol, zal moeten uitmaken of vleermuizen daadwerkelijk een verblijfplaats hebben in de woning;
- Significante foerageergebieden zijn niet aanwezig;
- Significante vliegroutes zijn niet aanwezig.

Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Op basis van de bevindingen van het nader onderzoek naar de vleermuis dient te worden bepaald of er een ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd en mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

5.8.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er op voorhand geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal wel nader onderzoek naar vleermuizen plaats moeten vinden. Dit onderzoek dient vast te stellen of er (en zo ja welke soorten) gebruik gemaakt wordt van de woning met aanbouw en welke functies de opstallen voor vleermuizen vervullen.

Het nader onderzoek dient plaats te vinden op basis van het protocol voor vleermuisinventarisaties van maart 2013 (GaN). Dit houdt onder andere in dat het onderzoek jaarrond (globaal in de periodes 15 mei- 15 juli/ zomer- en

kraamlocatie en 15 augustus- begin oktober/ paar- en winterverblijf) uitgevoerd dient te worden.

Indien er vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van deze soortgroep, dienen onder andere mitigerende maatregelen (aanbieden vervangende, geschikte verblijfplaatsen) genomen te worden en een ontheffing Flora- en faunawet artikel 75 aangevraagd te worden.

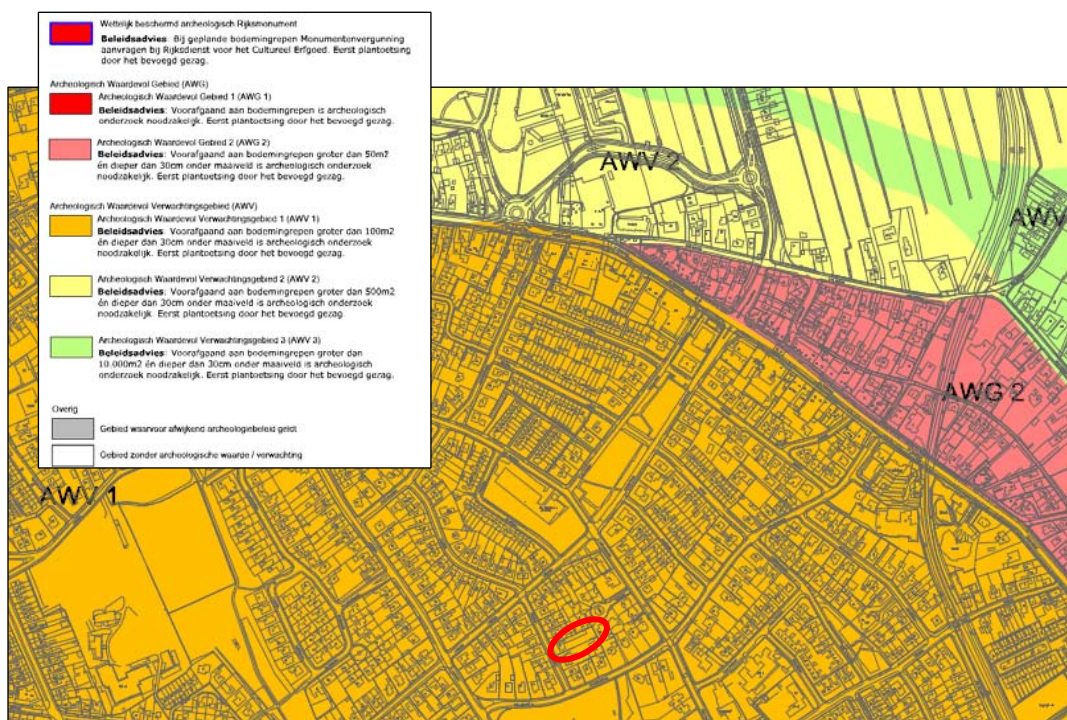
Tevens zal uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking 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 de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1) .

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendeek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan 'Soestdijk' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Er geldt een uitzondering voor de onderzoeksplicht voor de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing als hiervoor de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.

Omdat de nieuwe vrijstaande woning wordt beoogd op dezelfde plek als waar het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd (het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is hierop afgestemd), kan van deze uitzonderingsplicht gebruik worden gemaakt. Het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

5.9.3 Conclusie

Er zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten voor de bouw van een vrijstaande woning in het plangebied gezien vanuit het aspect archeologie.

5.10 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Soestdijk'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'Soestdijk'.

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. In de voortuin van een woning zijn ook geen vergunningvrije gebouwen toegestaan. Wel toegestaan is een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur.

Gronden met de bestemming 'Tuin' maken in de regel wel deel uit van het bouwperceel bij de woning en moet dus ook worden meegeteld bij de omvang van het bouwperceel. Ook in de tuin is immers, zij het zeer beperkt, bij de woning behorende bebouwing toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. Daarbij geldt dat pas een nieuwe woning gebouwd worden als de bestaande bouwwerken zijn gesloopt.

In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe woning dient binnen dit vlak opgericht te worden. In het bouwvlak is via een aanduiding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, evenals het woningtype (in dit geval een vrijstaande woning).

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m². De maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd in een bouwschema.

Beroep of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen 'aan huis gebonden beroep' en 'aan huis gebonden bedrijf' is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 5 Waarde – Archeologie hoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011'

van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt er een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen. Verder wordt een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets', waarbij is aangegeven dat nieuwbouw alleen mogelijk is als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 12 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorliggende functiewijziging met als doel een nieuwe vrijstaande woning op te richten betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project (functiewijziging met als doel een nieuwe vrijstaande woning te kunnen bouwen) is geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is op 17 juni 2015 een draagvlakbijeenkomst gehouden voor de direct omwonenden. De buurt staat positief tegenover de functiewijziging.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 7 mei 2015 toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties. Alleen van de provincie Utrecht is een reactie ontvangen.

De provincie geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjelaan 6' van 18 juni tot en met 29 juli 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is daarop ongewijzigd vastgesteld.



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