

**Toelichting
bestemmingsplan**

Parklaan 18-20

NL.IMRO.0342.BPSOE0042-0301

23 maart 2017

Toelichting Bestemmingsplan Parklaan 18-20

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.320
Datum : 23 maart 2017
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 Het initiatief	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	33
5.5 Luchtkwaliteit	35
5.6 Externe veiligheid	36
5.7 Water	37
5.8 Ecologie	39
5.9 Archeologie	40
5.10 Cultuurhistorie	42
5.11 Kabels en leidingen	43
6 JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Opbouw regels en verbeelding	46
6.3 Toelichting op de artikelen	46
7 UITVOERBAARHEID	51
7.1 Economische uitvoerbaarheid	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Parklaan 18+20 te Soest (Van der Poel B.V., 10 augustus 2016);
2. Notitie Bestemmingsplanwijziging Parklaan 18-20 te Soest - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Alcedo bv, 26 juli 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Parklaan 18-20 was in het verleden een (kleinschalig) benzinestation met bedrijfswoning aanwezig. De opstallen zijn een aantal jaren geleden gesloopt en momenteel ligt het terrein braak.

De gronden zijn verkocht en de nieuwe eigenaren zijn voornemens om op het perceel een twee-onder-één-kap woning te bouwen.

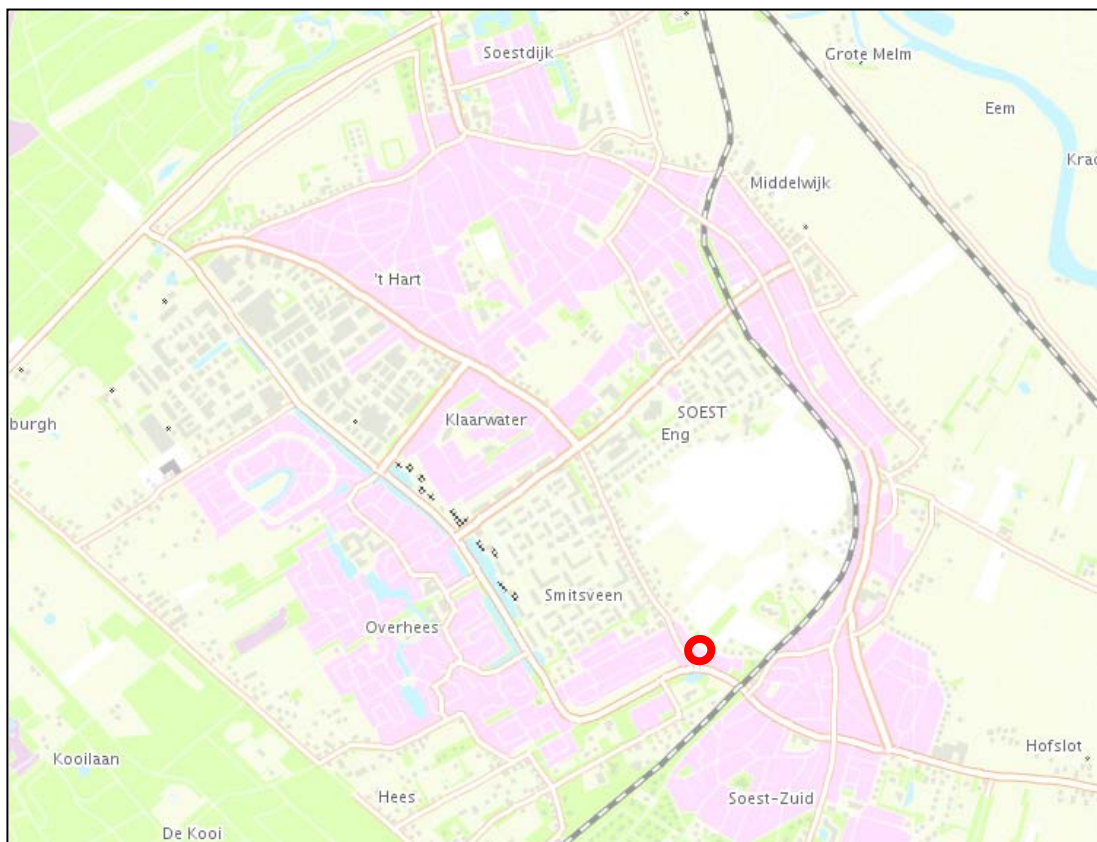
Hoewel het gemeentebestuur van Soest positief tegenover deze ontwikkeling staat, past het initiatief niet zonder meer binnen het geldende bestemmingsplan 'De Eng'. Reden is dat er weliswaar al wel een woonbestemming geldt, maar vanwege de bouwaanduiding 'vrijstaand' is binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan. Het bestemmingsplan kent bovendien geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor deze situatie. De aanvraag is om die rede in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het verzoek. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Parklaan 18-20' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

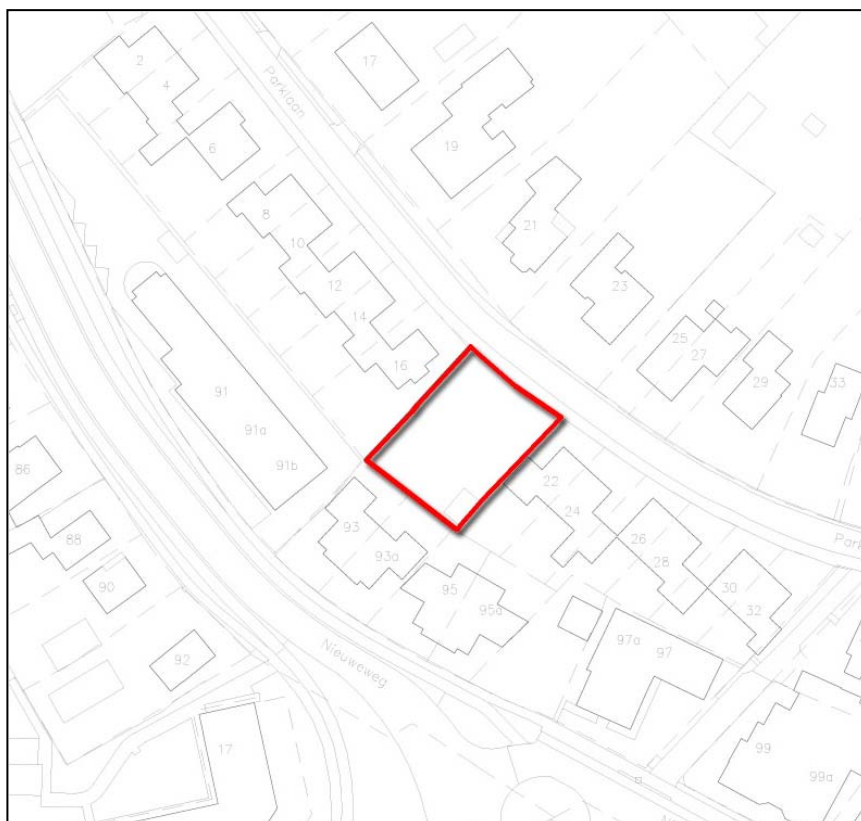
Het plangebied aan de Parklaan ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, nabij de aansluiting van de Nieuweweg op de doorgaande Koningsweg (N221). Daarmee maakt de locatie deel uit van het deelgebied 'De Soester Eng', gelegen aan de oostzijde van de kern Soest. Het perceel heeft een totale omvang heeft van ca. 615 m² en is kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie G, nr. 4058.

In het oosten, zuiden en westen grenst de planlocatie aan de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De Parklaan zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het noorden. Ten zuidwesten van de planlocatie is een kantoorgebouw gevestigd.

In bijgaande figuren 1 en 2 (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

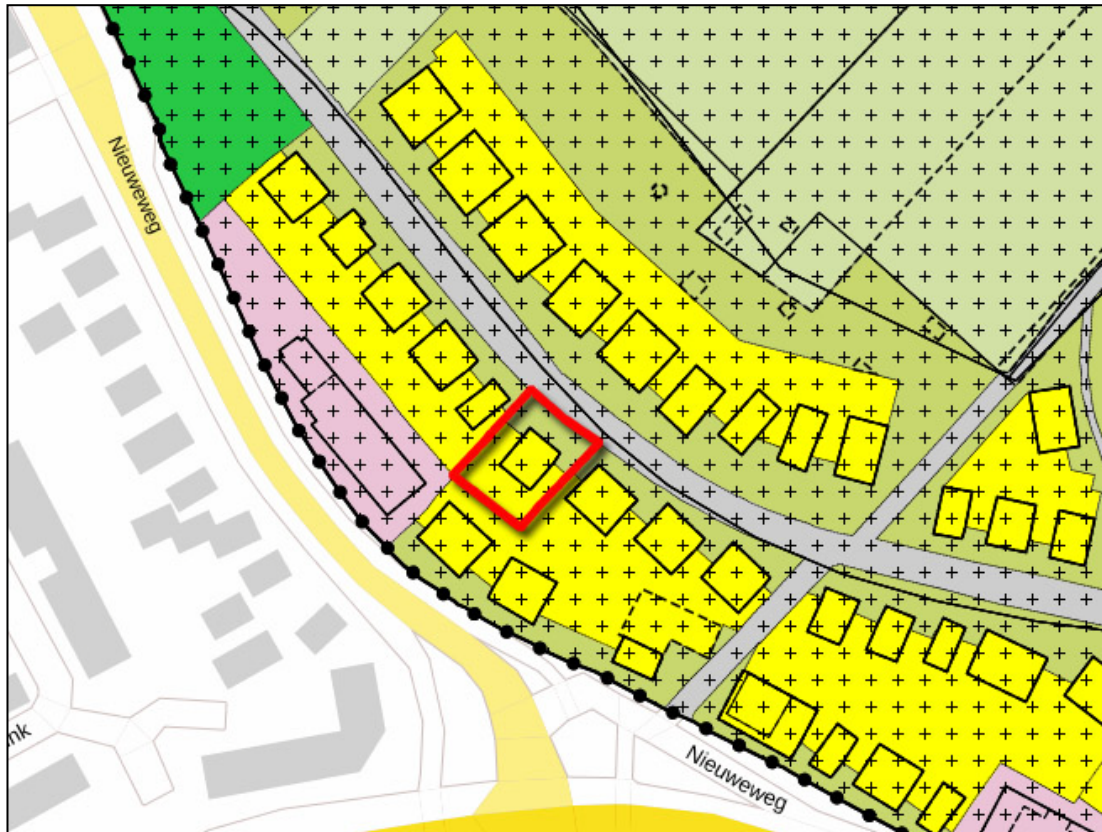


Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Eng'. Dit plan is op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'De Eng', met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden op het perceel aan de Parklaan 18-20 hebben de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 14 en artikel 16 van de bijbehorende regels. Binnen de bestemming 'Tuin' (voortuin) zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers en ingangspartijen aan de voorgevel van een woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep of bedrijf aan huis. Ook bijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn zonder meer mogelijk.

De woning (het hoofdgebouw) mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. Wel zijn daarop nadere aanduidingen en bepalingen van toepassing. Zo mag er uitsluitend een vrijstaande woning gebouwd worden en heeft het hoofdgebouw een maximale toegestane goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Zoals genoemd zijn de nieuwe eigenaren van de gronden voornemens om op het perceel een twee-onder-één-kap woning te bouwen. Hiervoor is een wijziging van de huidige bestemming 'Tuin' alsook het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding van de bebouwingstypologie 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 Parklaan 18-20 in 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 Vredehofstraat. 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

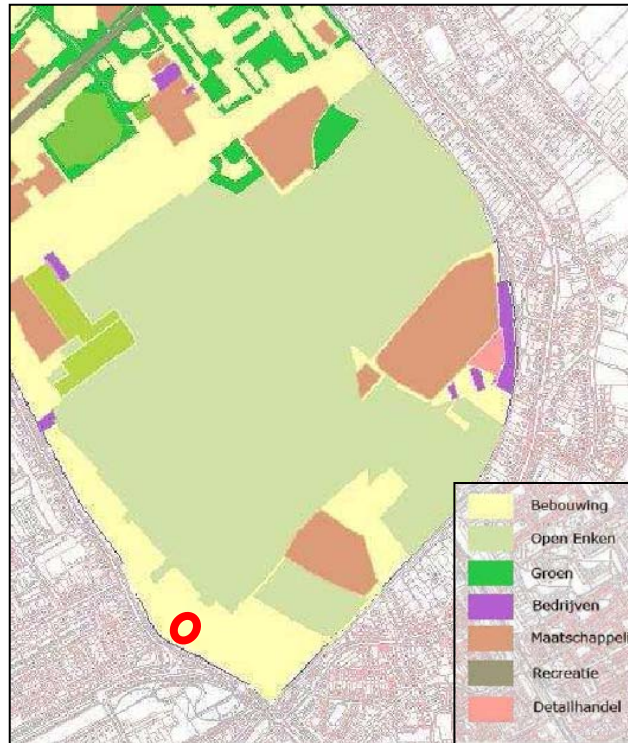
Het plangebied maakt deel uit van een overgangsgebied tussen de 'De Soester Eng' enerzijds en de zogenaamde 'flanken van de Eng' anderzijds.

De 'Soester Eng' is een nagenoeg onbebouwd gebied met een nog overwegend agrarisch karakter dat van grote cultuurhistorische betekenis is voor de identiteit van Soest. Het betreft een geomorfologisch uniek element (geïsoleerde stuwwalheuvel) die de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van het dorp heeft bepaald.

Oorspronkelijk vormt het gebied de overgang tussen het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en de Eemvallei. Het zuidelijk deel van de Eng betreft het enige grote nog onbebouwde deel van de oorspronkelijke Eng.

Aan de rand van deze oorspronkelijke stuwwalheuvel, de zogenaamde flanken van de Eng, liggen diverse (doorgaande) wegen zoals de Kerkstraat, Eikenlaan, Parklaan.

Het gebied Parklaan is gelegen op de zuidelijke flank van de Eng, juist daar waar de helling zich versterkt. Op verschillende plaatsen bestaat een relatie met de Eng door het open karakter van de bebouwing. Tezamen met het profiel van de weg geeft dit een vrij landelijk beeld. Het gebied karakteriseert zich duidelijk als overgangsgebied in verschillende opzichten, te weten van bebouwd naar onbebouwd, van laag naar hoog, van besloten naar open, enz. Het gebied is bijzonder gevarieerd. Aan de oostkant van het gebied grenst het gebied aan de spoorlijn Utrecht-Baarn. Hierdoor ontstaat er een duidelijke fysieke barrière met Soest-Zuid. De zuidwestkant van het gebied wordt strak begrensd door de Nieuweweg.



Figuur 4: Bestaande functionele structuur in het gebied 'De Eng' (bron: bestemmingsplan 'De Eng')

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 Parklaan 18-20, gelegen aan de oostzijde van de kern Soest. In het gebied van de Parklaan is bebouwing gesitueerd die over het algemeen varieert in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met een kap. Het betreft veelal (half)vrijstaande woningen. Door de keuze van dit type woningen wordt een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng verkregen.

Dit geldt ook voor de directe omgeving van het plangebied. Op de nabijgelegen percelen aan de oost- en zuidzijde zijn diverse twee-onder-een-kap woningen gesitueerd, bestaande uit twee bouwlagen en een (zadel)kap. De kap van deze woningen ligt daarbij evenwijdig aan de straat.



Figuur 5: Ligging plangebied op de luchtfoto. Opgemerkt wordt dat de bebouwing binnen het plangebied inmiddels is gesloopt, met uitzondering van een klein bijgebouw in het zuidoosten

Ten westen van het plangebied is een vrijstaande woning aanwezig. Ditzelfde geldt voor de woningen aan de overzijde van de Parklaan, ten noorden van het plangebied, met dien verstande dat deze overwegend zijn uitgevoerd in één of anderhalve bouwlaag met een kap. Ten zuidwesten van de planlocatie is een kantoorgebouw gevestigd. Naast dat de functie afwijkt, geldt dit ook voor de vorm en massa van het gebouw. In het geldende bestemmingsplan 'De Eng' is hiervoor een bestemming 'Kantoor' opgenomen, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte gesteld is op 9 meter. Bijgaande figuren geven een impressie van het plangebied.



Figuur 6: Foto's bestaande situatie perceel Parklaan 18-20, gezien vanaf de Parklaan (bron: Google Streetview)

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied grenst in het noorden direct aan de Parklaan. De Parklaan is een woonstraat waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. De weg heeft bovendien een relatief smal profiel (ca. 4,5 meter breed), met aan beide zijden een gescheiden voetpad. Fietzers moeten gebruik maken van de hoofdweg. De Parklaan sluit in het oosten aan op de Koningsweg (N221) en in westelijke richting staat de Parklaan in verbinding met de Nieuweweg. Beiden kunnen getypeerd worden als een gebiedsontsluitingsweg en vormen daarmee een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

Er is in en nabij het plangebied geen duidelijk groenstructuur aanwezig. Het groene karakter nabij het plangebied vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbepanting van de woningen in de vorm van planten, hagen en diverse bomen. Binnen het plangebied zelf is er nauwelijks tot geen groen aanwezig.

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

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Trede 1:

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een twee-onder-één-kap woning op het perceel Parklaan 18-20. Hiervoor dient de huidige woonbestemming zodanig aangepast te worden dat de bouwaanduiding 'vrijstaand' gewijzigd wordt in 'twee-aaneen'. Het betreft dus een kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) een extra woning aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest wordt 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:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde planwijziging in voorliggend bestemmingsplan 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, Erfgoedwet, 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.

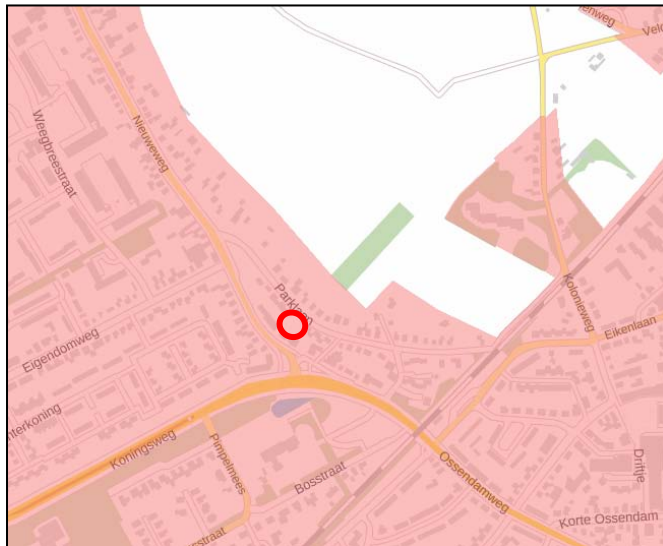
Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- 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.



Figuur 7: Situering rode contour (stedelijke gebied) kern Soest, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld) (bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRS, Provincie Utrecht)

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

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 de bouw van een twee-onder-één-kap woning wordt beoogd, waarvoor de huidige woonbestemming zodanig aangepast te worden dat de bouwaanduiding 'vrijstaand' gewijzigd wordt in 'twee-aaneen', betreft dit geen activiteit die van invloed is op de kwaliteit van het grondwater. Er vindt op het perceel immers geen verzwaring van milieuactiviteiten plaats, aangezien de bestemmingsomschrijving van wonen niet wijzigt. 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 de bestaande woonbestemming zodanig aangepast dat de bouwaanduiding 'vrijstaand' gewijzigd wordt in 'twee-aaneen'. Deze wijziging staat de speerpunten uit de structuurvisie niet in de weg.

3.4.2 Nota Wonen in Soest

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest (2012)' is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen

betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'. Gezien de aard en schaal van voorliggend plan (wijziging bouwmogelijkheid van één vrijstaande woning naar een twee-onder-een-kap woning) zijn er in het voorliggende bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

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

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

3.4.4 Groenstructuurplan en bomenbeleid

Binnen de gemeente Soest zijn (bomen)lanen, oude houtwallen, parken, parkwijken (boomrijke woongebieden) en bos- en natuurgebieden bepalend voor het groene karakter van Soest. Deze bevinden zich zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. Deze zogenaamde bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap, onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied en zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur dienen nieuwe ruimtelijke plannen getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten 'Nota bescherming en kap van bomen' (2012).

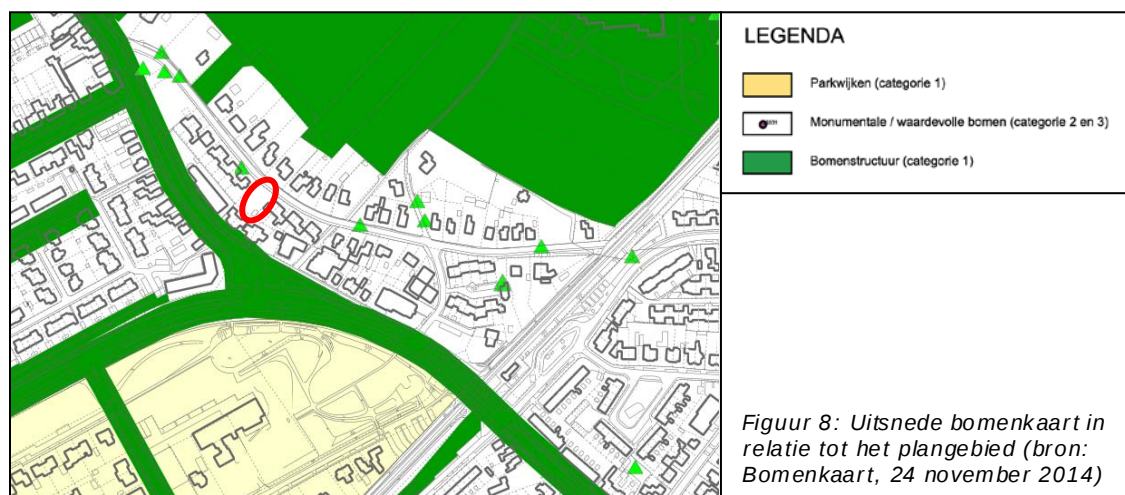
In deze nota zijn bepalingen opgenomen omtrent het beschermen en kappen van bomen, welke vervolgens zijn doorvertaald in de In de Algemene Plaatselijke Verordening van Soest (APV). Het volgende richtinggevende kader is daarbij van belang: *"Bescherming van de monumentale en waardevolle bomen in geheel 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)."

De bomen die worden beschermd zijn daarbij ingedeeld in de volgende boomcategorieën:

1. Bomenstructuren (openbare en particuliere bomen in bv. lanen, parken en parkwijken);
2. Monumentale bomen (openbare en particuliere bomen);
3. Waardevolle bomen (openbare bomen);
4. Particuliere bomen op percelen ≥ 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De boomcategorieën 1, 2 en 3 zijn weergegeven op de Bomenkaart.



Zoals uit figuur 8 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.

Bovendien zijn er binnen het plangebied geen bomen aanwezig. Het bomenbeleid van de gemeente is derhalve niet van toepassing.

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 twee-onder-een-kap woning nader toegelicht en is aangegeven hoe het

aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.6 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, kaart materiaal 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 – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredeshofstraat en Koninginnelaan, alsook de Flanken van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavige planlocatie maakt deel uit van de 'Flanken van De Eng' waarvoor een gelijknamig beeldkwaliteitsplan van kracht is. Dit betekent dat voor het plangebied een bijzonder welstandsregime geldt.

Op grond van dit welstandsregime worden bouwplannen getoetst op hoofdaspecten (zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken), alsook op deel-aspecten (compositie aan- en bijgebouwen, gevelindeling en vormgeving).

Momenteel is er nog geen uitgewerkt bouwplan van de beoogde twee-onder-een-kap woning beschikbaar. Zodra deze wel bekend is, zal deze worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest.

3.4.7 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.

3.4.8 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.

3.4.9 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.

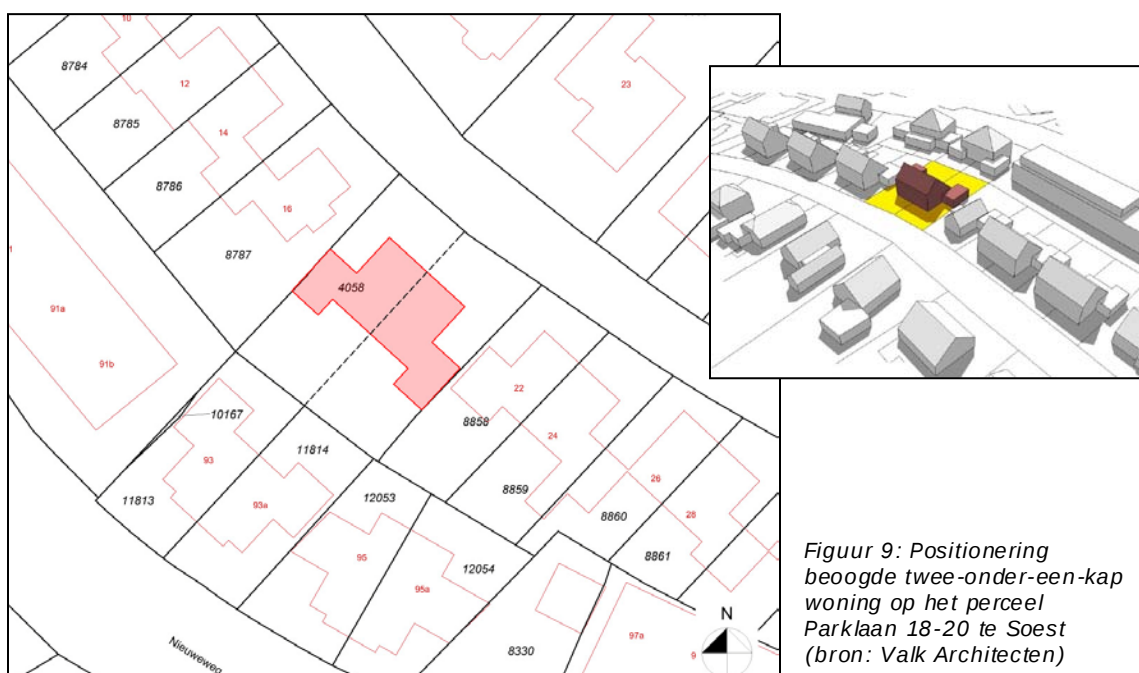
3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid. De woonfunctie met daarbij de bouwmogelijkheid voor een twee-onder-een-kap woning op het perceel Parklaan 18-20 sluit goed aan bij de woonbuurt en het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de bouw van een twee-onder-een-kap-woning op de gronden aan de Parklaan 18-20 die momenteel braak liggen. In dit kader is door architectenbureau 'Valk Architecten' uit Soest een (inrichtings)plan is opgesteld dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan. Doel is om de geldende woon- en tuinbestemming voor de gronden aan de Parklaan 18-20 zodanig te wijzigen dat er een bouwmogelijkheid ontstaat om een twee-onder-een-kap woning te bouwen.



Figuur 9: Positionering beoogde twee-onder-een-kap woning op het perceel Parklaan 18-20 te Soest (bron: Valk Architecten)

4.2 Toekomstige situatie

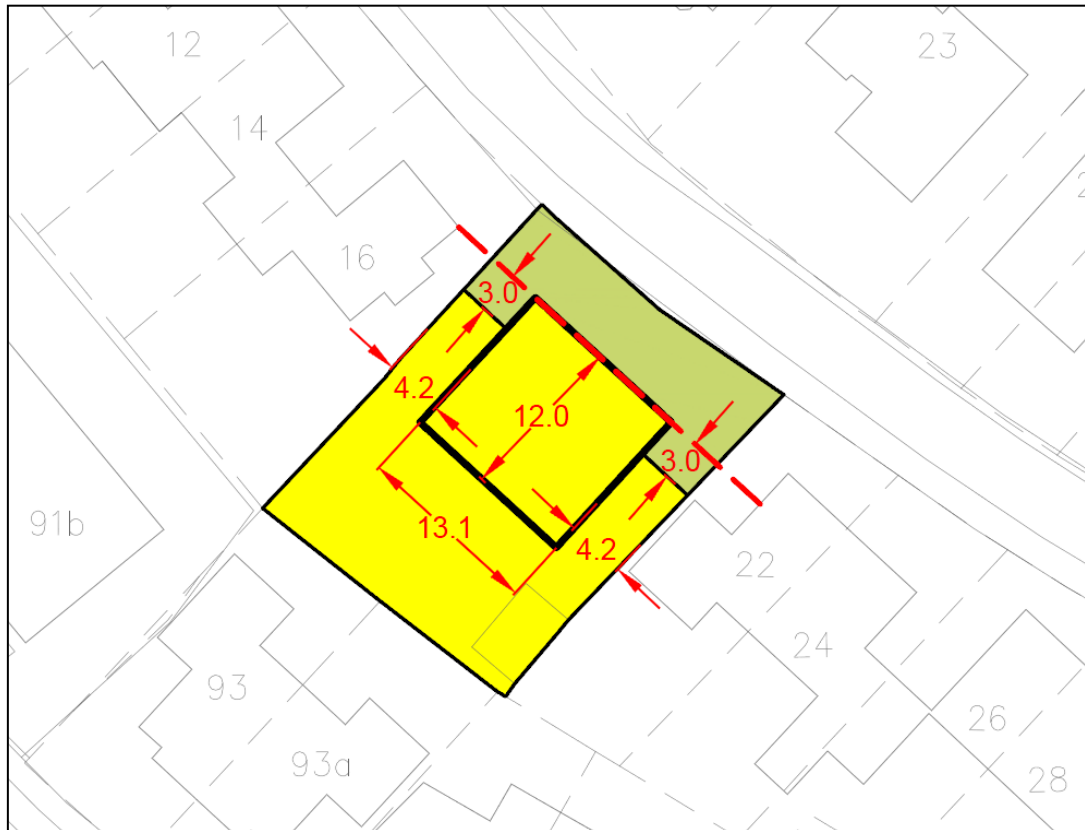
4.2.1 Bebouwing

Kern van het plan is dat de nieuwe twee-onder-een-kap-woning op het perceel Parklaan 18-20 zich qua maat en schaal voegt in het karakter van de woonbebouwing aan de zuidzijde van de Parklaan. Daarmee sluiten de nieuwe woningen aan bij de reeds bestaande woningen in dit deel van de straat en ontstaat er een stedenbouwkundige eenheid. Daarbij speelt de positie van de nieuwe woningen op de kavel een belangrijke rol, waarbij een afstemming met de grens van de bestemming 'Tuin' van de belendende percelen maatgevend is.

De voorgevel van de nieuwe twee-onder-een-kap-woning zal op ca. 8 meter van de weg (Parklaan) gepositioneerd worden, min of meer in het verlengde van de voorgevelrooilijn van het belendende pand aan de Parklaan 16.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is vergroot en afgestemd op de hoofdvorm van het nieuwe hoofdgebouw en is daarmee ca. 13 meter breed en

12 meter diep. Daarbij zullen de nieuwe woningen op minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd. Eventuele erfbouwing dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. Zoals uit de bijgaande inrichtingsschets blijkt is de bestemming 'Wonen' daarop afgestemd, evenals de grens van de een bestemming 'Tuin'.



Figuur 10: Uitgangspunten nieuwe situatie voor de beoogde twee-onder-een-kap woning op het perceel Parklaan 18-20 te Soest

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wijzigen niet en zijn in het plan op respectievelijk 6 en 9 meter gesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de woningen in dit deel van de Parklaan. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat er nog geen bouwplan is opgesteld. De bovenstaande uitgangspunten vormen echter wel de basis voor het bouwplan.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat de twee woning middels een 'eigen' oprit rechtstreeks ontsloten wordt op de Parklaan. Verder zal 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 woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning.

Echter, omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een zogenaamde correctiefactor. Voor een

parkeerplaats op een oprit geldt een factor van 0,8; bij een garage met oprit van minimaal 6 meter 1,0 en bij een garage met oprit van minimaal 12 meter; 1,3. Reden is dat de gemeente er vanuit gaat dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd voor parkeren worden gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt en bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van de burens.

Binnen het plangebied is in ieder geval voldoende ruimte om minimaal 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren. In het concrete bouwplan voor het perceel Parklaan 18-20 zal de parkeersituatie echter verder worden uitgewerkt. Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in er 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.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde bouw van de twee woningen op het perceel Parklaan 18-20 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.

Ook bij de bouw van nieuwe woningen dient vooraf in beeld gebracht te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, ook als de gronden al een woonbestemming hebben.

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 planontwikkeling voor de bouw van twee woningen is door adviesbureau Van der Poel B.V een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Parklaan 18+20 te Soest (10 augustus 2016) 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 gehele perceel een strategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet waargenomen.

Uit de analyseresultaten is verder gebleken dat in de bovengrond enige metalen, PCB's en PAK in gehalten aanwezig zijn die de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden. Verder zijn er in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen.

In het grondwater uit peilbuis 1 (aan de zijde van de Parklaan) overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit gehalte is waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio. Verder zijn er in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein wordt geconcludeerd dat er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en / of het milieu te verwachten zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening. Een nader onderzoek is niet nodig.

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.

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 1: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

In tabel 1 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

5.2.2 Situatie in 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 in het noorden, oosten en westen omringd door diverse percelen waarop vrijstaande woningen en ook twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd. Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling daarop wordt aangesloten. De planolog en de bestaande bedrijfsfunctie verandert in wonen. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Invloed omgeving op het plangebied

Ten westen van het plangebied is op het perceel aan de Nieuweweg 91/91a/91b een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Eng' een kantoorbestemming. Op grond van de VNG-publicatie is deze bestemming aan te merken als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (bedrijfscategorie 1) met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Aangezien het bouwvlak van de nieuwe twee-onder-een-kap woning op minimaal 13 meter van deze kantoorbestemming ligt, wordt aan deze richtafstand voldaan en worden de bedrijven in het kantoorpand niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Bovendien is er op kortere afstand van het kantoorpand reeds een burgerwoning (Nieuweweg 93) aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

Binnen het plangebied is op grond van de woonbestemming een twee-onder-een-kap woning toegestaan. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

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 voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. 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. In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen waarvan de zones tot aan het gebied reiken.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Ook is er een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde bepaald. Voor het geluid vanwege wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, een zogenaamde hogere waarde.

5.3.2 Situatie in het plangebied

De planlocatie ligt in de geluidszone van de Nieuweweg en de N221 (Koningsweg-Nieuweweg).

Daarnaast grenst het plan aan de Parklaan, een weg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Hoewel deze weg daarmee geen geluidzone heeft, en er op grond van de Wgh ook niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden, dient de geluidsbelasting afkomstig van de Parklaan wel beschouwd te worden.

5.3.3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Om de uitvoerbaarheid van de beoogde bouw van de twee-onder-een-kap-woning aan te tonen is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport, 'Notitie Bestemmingsplanwijziging Parklaan 18-20 te Soest - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (Alcedo bv, 26 juli 2016) is als bijlage (nr.2) bij deze plantoelichting toegevoegd.

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen bedraagt ten gevolge van de N221 ten hoogste 46 dB en ten gevolge van de Nieuweweg ten hoogste 48 dB, beiden inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aanvullend geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

5.3.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd 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. Hoewel er binnen 200 meter afstand van het plangebied diverse agrarische gronden gelegen zijn, zijn er geen agrarisch bedrijven gevestigd of andere gebouwen waar dieren gehouden worden. Bovendien zijn er tussen de agrarische gronden en het plangebied reeds diverse andere burgerwoningen gesitueerd. 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 Samenwerkingsprogramma 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 de bouw van een nieuwe twee-onder-een-kap woning planologisch mogelijk gemaakt. Het gaat om maximaal twee wooneenheden. Het plan valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate' vallen. Een toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven.

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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarop een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL- monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreffen de Nieuweweg. Uit de NSL- monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen nabij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 22,8 µg/m³ voor NO₂, 22,7 µg/m³ voor

PM₁₀ en 14,2 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 11 dagen.

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, het Basisnet. Laatstgenoemde is uitgesplitst in een Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

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. In figuur 11 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.



Figuur 11 : 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

Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van een twee-onder-een-kap-woning (binnen het aangeduide bouwvlak met een oppervlakte van ca. 160 m²). Bovendien kan er op grond van de bijbehorende regels per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied (bestaand stedelijk gebied) bedraagt daarmee 460 m². 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 rioleringsstelsel.

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. Op grond van de samenstelling van de bodem (tot een diepte van 4,5 onder het maaiveld bestaande uit zand), met een relatief lage grondwaterstand, is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde 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 woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel aan de Parklaan. Via dit rioleringsstelsel 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 het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten

Relatie met plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Ook maakt de locatie geen deel uit van het NNN. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten.

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

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming voor het perceel Parklaan 18-20, waarbij de geldende woon- en tuinbestemming zodanig worden aangepast dat er in plaats van een vrijstaande woning nu een twee-onder-een-kap woning gebouwd kan worden.

Zoals al uit de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting valt op te maken is er momenteel sprake van een braakliggend terrein en zijn er geen noemenswaardige groenelementen op het perceel aanwezig.

Doordat het braakliggende terrein met enige regelmaat wordt bijgehouden is er geen kans op nieuwe flora- en faunaontwikkeling.

Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene Zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet) in acht genomen te worden.

Daarbij dienen eventuele soorten die tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.4 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

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

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

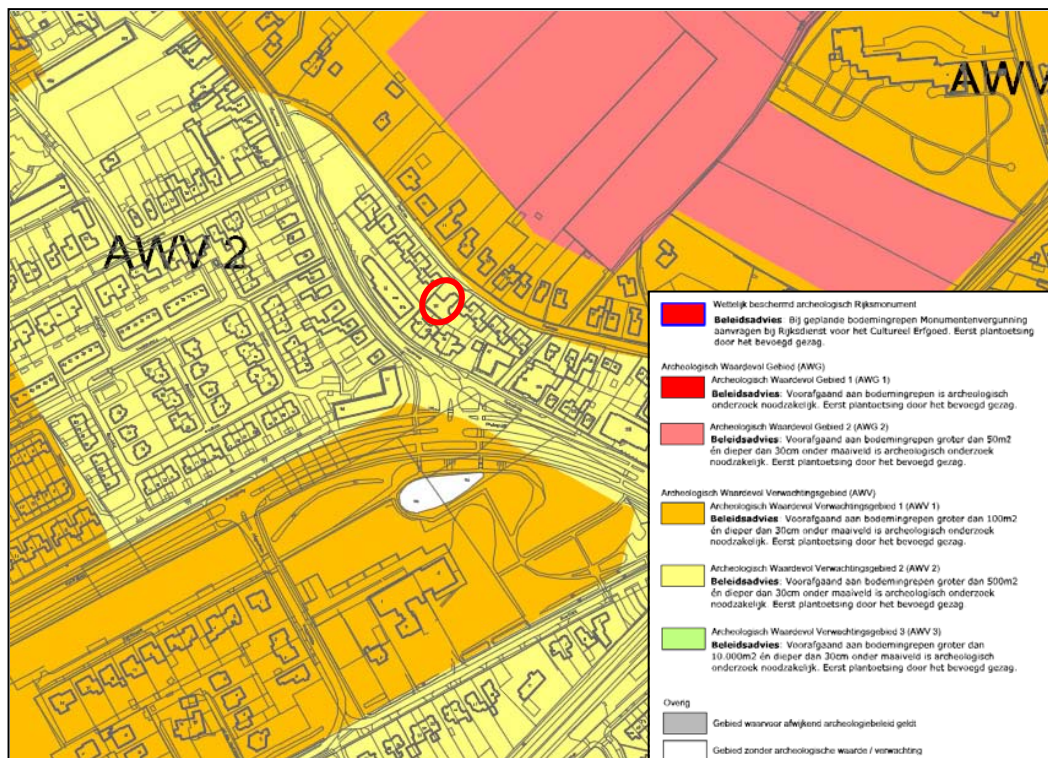
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. 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.

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 binnen het Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV2) ligt.



Figuur 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 betreft gebieden met een middelhoge archeologische verwachting binnen de bebouwde kom. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan 'De Eng' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Er geldt echter 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 500 m² wordt uitgebreid.

Omdat de voorliggende plannen uitgaan van de bouw van een twee-onder-een-kap-woning (binnen het aangeduide bouwvlak met een oppervlakte van ca. 160 m²) en er per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan, kan van de bovengenoemde uitzonderingsplicht gebruik worden gemaakt. De totale toegestane oppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied (460 m²) bedraagt immers kleiner dan 500 m².

Volledigheidshalve is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' ter signalering wel in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling op voorhand niet in de weg.

5.10 Cultuurhistorie

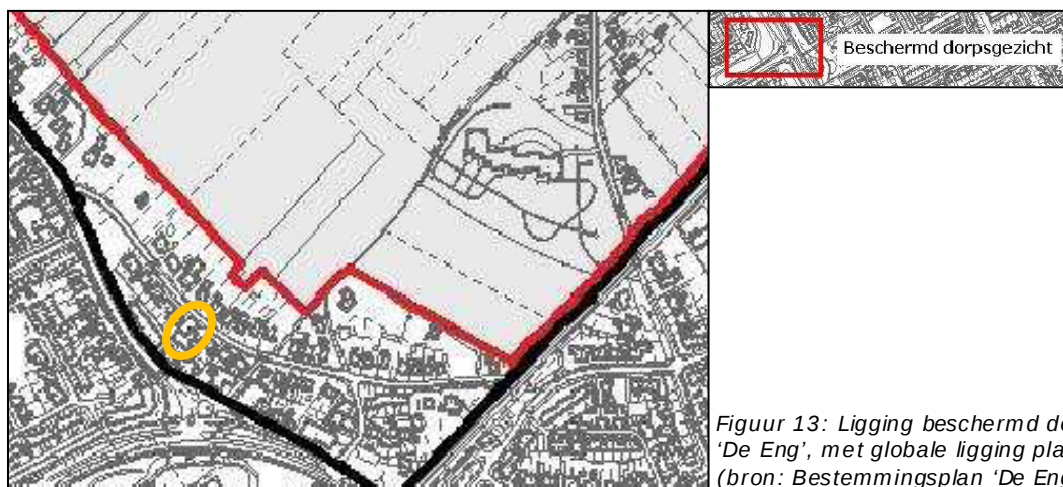
5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel is het gebied ten noorden van de woningen aan de Parklaan aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht' (De Eng). In figuur is dit 13 inzichtelijk gemaakt.



Figuur 13: Ligging beschermd dorpsgezicht 'De Eng', met globale ligging plangebied (bron: Bestemmingsplan 'De Eng')

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

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

Zoals genoemd maakt het plangebied geen deel uit van dit beschermd standsgezicht. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing. Bovendien worden de nabijgelegen cultuurhistorische waarden als gevolg van de beoogde planontwikkeling niet aangetast. De nieuwe twee-onder-een-kap woning op het braakliggende terrein aan de Parklaan voegt zich immers qua maat en schaal goed binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.11 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 bouw mogelijkheden. 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 opstellen. 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 specifieker 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 werkerreinen.

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 een werk, 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 1:500 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 'De Eng'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe twee-onder-een-kap woning (het hoofdgebouw) dient binnen dit vlak gesitueerd te zijn. In het bouwvlak is via een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, evenals het woningtype (in dit geval respectievelijk 6 en 9 meter en een twee-aaneengebouwde woning). Daarmee wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'De Eng'.

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 middelhoge 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 500 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-dubbelregelbepaling 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 dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Voor ondergeschikte bouwonderdelen is daarop een regeling opgenomen voor beperkte overschrijdingen van bouwgrenzen.

Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets', waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeepaling 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 UITVOERBAARHEID

7.1 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.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een nieuwe twee-onder-een-kap woning (inclusief bijgebouwen) op te richten. Het betreft een particulier initiatief waarmee de braakliggende gronden op het perceel Parklaan 18-20 (opnieuw) worden bebouwd.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project (bouw van een twee-onder-een-kap woning met bijgebouw op een braakliggend terrein) zonder specifieke functiewijziging, is geen aparte inspraakprocedure gevolgd.

Wel is door de initiatiefnemers een zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden (Parklaan 16 en 22 t/m 26) zijn geïnformeerd over de plannen. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat de buurt positief tegenover de beoogde ontwikkeling staat.

7.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Van de provincie Utrecht en de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD 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.

Ook de RUD Utrecht meldt in haar reactie dat het voorliggende plan gezien vanuit het oogpunt van diverse milieuaspecten geen belemmering oplevert. Daarop is een positief advies gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.3 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.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 18-20' van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa



GEMEENTE
SOEST

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