

**Toelichting
bestemmingsplan**

Burg. Grothestraat 23

NL.IMRO.0342.BPSOE0043-0301

26 oktober 2017

Toelichting Bestemmingsplan Burg. Grothestraat 23

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.325
Datum : 26 oktober 2017
Versie : 5
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	27
4.1 Het initiatief.....	27
4.2 Toekomstige situatie	27
5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1 Bodem	31
5.2 Milieuzonering.....	32
5.3 Geluid	35
5.4 Geur.....	37
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Externe veiligheid	39
5.7 Water	40
5.8 Ecologie	42
5.9 Archeologie	43
5.10 Cultuurhistorie	45
5.11 Kabels en leidingen.....	46
6 JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Inleiding.....	47
6.2 Opbouw regels en verbeelding.....	48
6.3 Toelichting op de artikelen	48
7 UITVOERBAARHEID	53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend Bodemonderzoek Burgemeester Grothestraat 23 (Grondvitaal BV, 29 november 2016);
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Woningbouw perceel aan de Burgermeester Grothestraat 23 in Soest (Alcedo bv, 2 maart 2017);
3. Boominventarisatie en VTA controle, Burgemeester Grothestraat 23, Soest (27 juli 2015);
4. Quicksan Flora en Faunawet, Burgemeester Grothestraat 23 te Soest (LOO PLAN / BSI Bomenservice, 28 juli 2015);
5. Archeologisch onderzoek Burgemeester Grothestraat 23 Soest, Gemeente Soest (ArcheoPro, 16 november 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Burg. Grothestraat 23 is door de eigenaar een aanvraag ingediend voor de realisatie van 6 nieuwe grondgebonden woningen (2 x 3 geschakelde woningen), ter vervanging van de bestaande gebouwen op het terrein.

Hoewel het initiatief niet zonder meer past binnen het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' (met voor het oostelijk deel van de gronden de bestemming 'Bedrijf' en het westelijk deel de bestemming 'Dienstverlening'), is er bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Soestdijk' op 4 juli 2013 door de gemeenteraad specifiek voor het perceel aan de Burg. Grothestraat 23 unaniem een amendement aangenomen. Op grond van dit amendement wordt de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om voor zijn perceel een bestemmingsplan in te dienen. Daarbij is aangegeven dat dit plan integraal getoetst dient te worden aan alle wettelijke ruimtelijke aspecten, zoals stedenbouw, verkeer en milieu.

Naar aanleiding van dit aangenomen amendement is door de aanvrager een inrichtingsplan opgesteld en een verzoek om vooroverleg ingediend, waarover uitvoerig overleg is gevoerd. Naar aanleiding van dit overleg is het plan aangepast op de aspecten parkeren, opstelplaatsen voor afvalbakken en draaicirkels van voertuigen wat geresulteerd heeft in een inrichtingsplan waarmee het college van burgemeester en wethouders op 8 oktober 2015 heeft ingestemd.

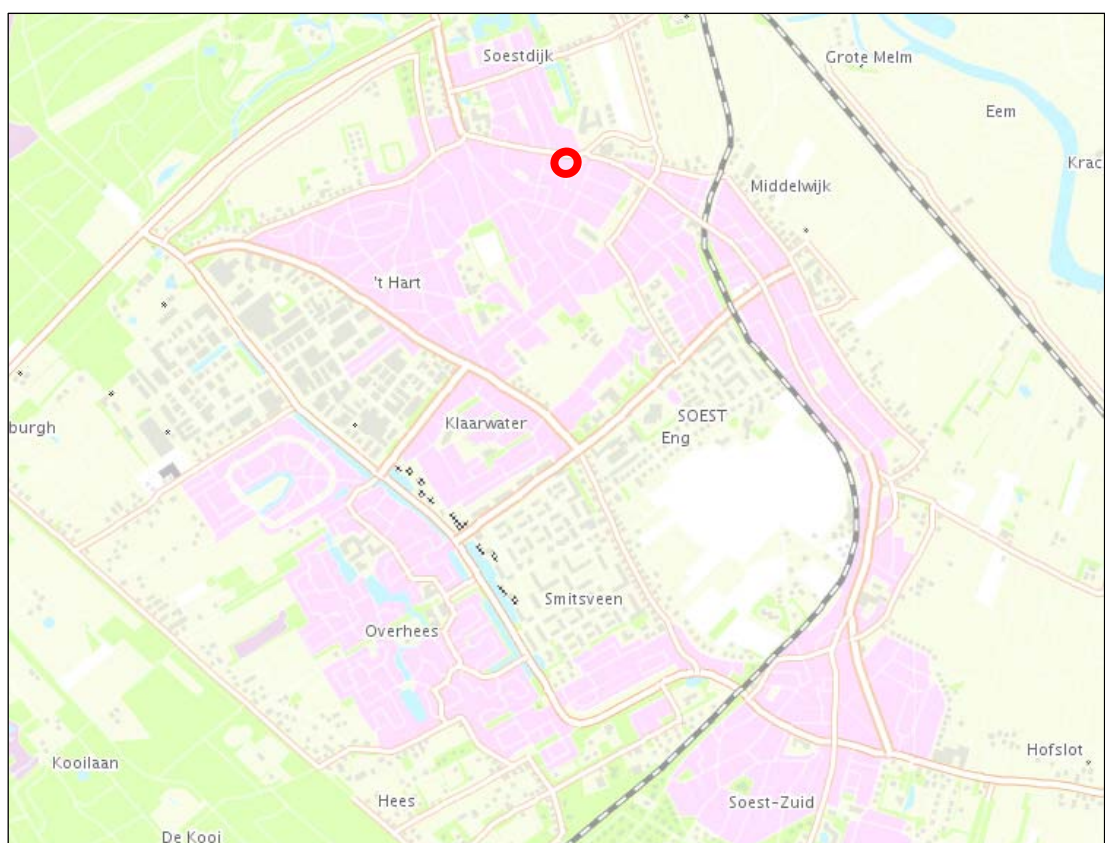
Dit inrichtingsplan vormt dan ook de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel aan de Burg. Grothestraat 23 waarmee de beoogde woningbouwontwikkeling ook planologisch wordt vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

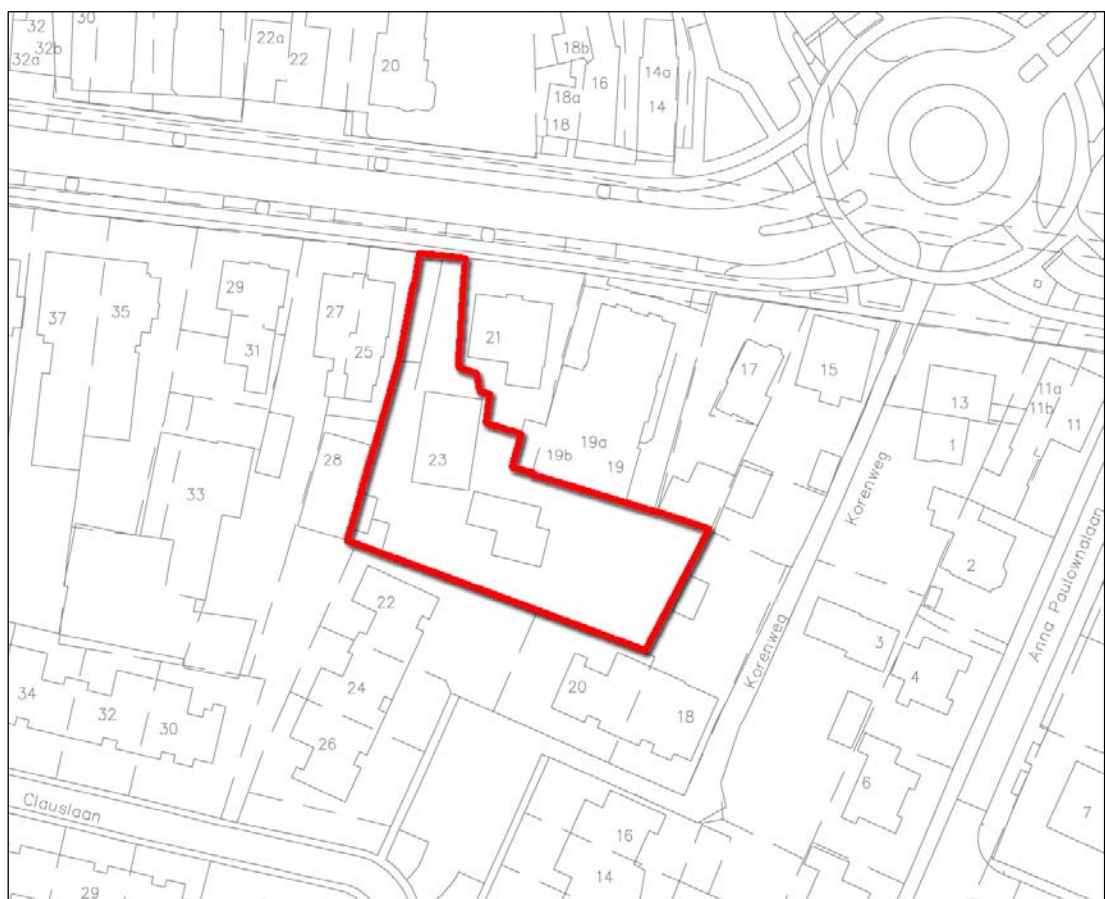
Het plangebied aan de Burg. Grothestraat 23 ligt in de bebouwde kom, nabij het hoofdwinkelcentrum van Soest. De planlocatie ligt daardoor in een gebied met een grote verscheidenheid aan functies (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, kantoren / dienstverlening) waarbij de Burg. Grothestraat met in het verlengde de Van Weedestraat een belangrijke verkeersroute vormt. Het perceel heeft een totale omvang heeft van ca. 1.430 m² en is kadastraal bekend onder gemeente Soest, nr. 4472.

In het noordoosten en noordwesten grenst de planlocatie aan de achtererven van de naastgelegen dienstverlenende bedrijven. Ten zuiden van de planlocatie zijn diverse burgerwoningen (vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen) gesitueerd. De Burg. Grothestraat zelf zorgt (voor een klein gedeelte) voor een begrenzing van het plangebied in het noorden.

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

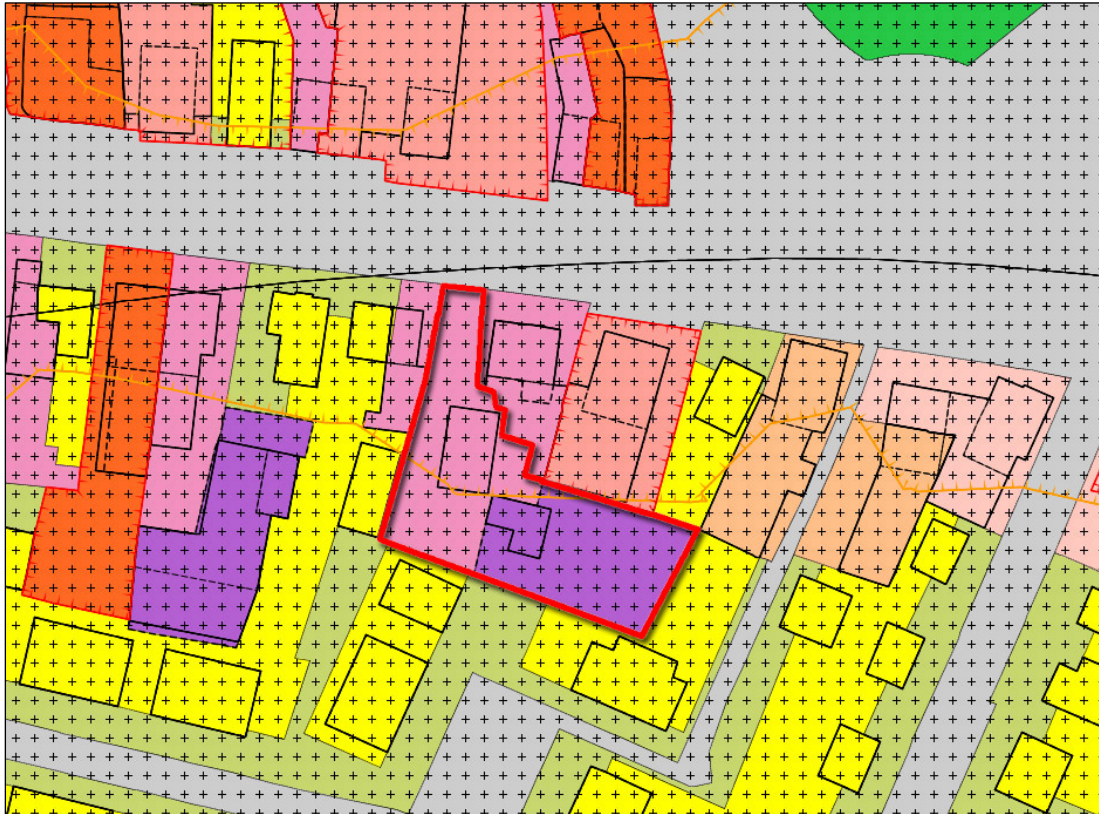


Figuur 2: Begrenzing plangebied op de Grootsschalige Basiskaart Nederland en Kadastrale kaart

(zoals vastgesteld door de Raad op 26 oktober 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Soestdijk'. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. 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 'Soestdijk', met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden op het perceel aan de Burg. Grothestraat 23 hebben de bestemming 'Bedrijf' (oostelijk deel) en 'Dienstverlening' (westelijk deel) als bedoeld in respectievelijk artikel 5 en artikel 9 van de bijbehorende regels.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten uit maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan, zoals genoemd in de bijbehorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Ook de daarbij behorende parkeervoorzieningen met ontsluitingsverhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan waarvoor een maximale toegestane goothoogte van 7 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter geldt.

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn de functies dienstverlening en wonen toegestaan. De gebouwen dienen ook binnen deze bestemming binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden. De aangeduide maximale toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 8 en 13 meter.

Ook zijn de gronden gedeeltelijk aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend, of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Zoals genoemd is de eigenaar van de gronden voornemens om op het perceel 6 nieuwe grondgebonden woningen (2 x 3 geschakelde woningen) te bouwen. Hiervoor is een wijziging van de huidige bestemming 'Bedrijf' en bestemming 'Dienstverlening' nodig. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Soestdijk' door de gemeenteraad specifiek voor het plangebied unaniem een amendement heeft aangenomen waarin de initiatiefnemer in de gelegenheid wordt gesteld om voor zijn perceel een bestemmingsplan in te dienen voor de beoogde woningbouw. Daarbij is aangegeven dat dit plan integraal getoetst dient te worden aan alle wettelijke ruimtelijke aspecten, zoals stedenbouw, verkeer en milieu. 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 Burg. Grothestraat 23 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, onder andere door de komst van de Stichtse lijn (1898), welke was aangesloten op het spoorwegennet. 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 Burg. Grothestraat en de Vredenhofstraat. In dit deel is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

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

subtrekkers als drogisterijen en winkels met huishoudartikelen. De Van Weedestraat is geleidelijk ontwikkeld tot een winkelstraat, waarbij sommige panden wel en andere niet in schaal zijn vergroot en afgestemd op een "centraal winkelkarakter".

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

Het grootste deel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengesloten). Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog.



Figuur 4: Luchtfoto ligging plangebied in relatie tot het (hoofd)winkelgebied (bron: Google Earth)

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 Burg. Grothestraat 23, nabij het hoofdwinkelcentrum van Soest.

De bebouwing aan de Burgermeester Grothestraat kenmerkt zich door haar grote mate van diversiteit: historische bebouwing en modernere bebouwing wisselen elkaar af. Hierdoor varieert de bebouwing ook in grootte en stijl. Gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing, veelal in één tot twee bouwlagen met kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-)vrijstaande gebouwen (woningen, maar ook andere functies, zoals dienstverlening en detailhandel). Incidenteel zijn aaneengebouwde woningen of appartementen aanwezig. Daarnaast zijn nog enkele oorspronkelijke villa's, voormalige boerderijen en woonhuizen aanwezig.

Het plangebied zelf heeft weliswaar zijn ontsluiting aan de Burg. Grothestraat maar is niet direct aan deze weg gesitueerd. Het perceel ligt net achter de bebouwing van de Burg. Grothestraat nrs. 17 t/m 21. Het perceel bevindt zich daarmee in de uitbreidingszone achter de lintbebouwing welke in de jaren dertig is ontstaan.

Het perceel zelf is ca. 53 meter breed en ruim 20 meter lang, waarop momenteel een woning is gesitueerd. Deze woning heeft een grondoppervlakte van ca. 133 m² en bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. Naast deze woning is aan de oostzijde ook een bedrijfsruimte (ca. 92 m²) aanwezig. Dit gebouw maakte voorheen deel uit van een houtzagerij die op het terrein gevestigd was, maar wordt nu gebruikt door een aannemer. Verder zijn er nog een aantal losstaande

bijgebouwen op het terrein aanwezig, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 43 m².



Figuur 5: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)

In het noordoosten en noordwesten grenst de planlocatie aan de achtererven van de naastgelegen dienstverlenende bedrijven. Het gaat om een dienstverleningsbedrijf op het gebied van persoonlijke verzorging aan de Burg. Grothestraat 25 en een administratiekantoor aan de Burg. Grothestraat 21. De ontsluiting van het plangebied vindt tussen deze twee panden plaats. In figuur 6 is dit in beeld gebracht.

Verder is er aan de Burg. Grothestraat 19 een verf- en glaswinkel gevestigd en aan de Burg. Grothestraat 15 een makelaar.

De overige gebouwen in de directe omgeving hebben een woonfunctie. Het betreffen zowel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de Burg. Grothestraat, alsook vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de ten zuiden gelegen Clauslaan.

Hoewel het bij de woningen aan de Burg. Grothestraat vooral gaat om individueel herkenbare bebouwing met diverse details in één tot twee bouwlagen met een kap, zijn de woningen aan de Clauslaan (max. 1 bouwlaag met een kap) meer projectmatig gebouwd en vormgegeven.



Figuur 6: Foto bestaande situatie ontsluiting perceel Burg. Grothestraat 23, tussen dienstverlenende bedrijven aan nr. 21 (links) en nr. 25 (rechts) (bron: Google Streetview)

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten op de Burg. Grothestraat. Dit gedeelte van de Burg. Grothestraat betreft een relatief drukke verkeersweg waarop een

maximum snelheid van 50 km/uur geldt en vormt samen met de Beek en Daalselaan, Van Weedestraat en de Stadhouderslaan een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van het noordelijk deel van Soest. Het relatief brede profiel van de weg (ca. 17 meter breed) met twee rijbanen, aan beide zijden een gescheiden fietspad en een voetpad, is hierop afgestemd. Vanaf de rotonde met de Beek en Daalselaan gaat de Burg. Grothestraat over in een winkelgebied dat in 2012 opnieuw is ingericht en een meer verblijfskarakter heeft gekregen. Auto's kunnen in één richting door de straat rijden (vanaf de Stadhouderslaan richting de Burg. Grothestraat) en langs de rijbaan parkeren. Aansluitend aan de hoofdwegenstructuur bevindt zich een fijnmazig netwerk van secundaire wegen die het achterliggende (woon)gebied ontsluit, zoals de Emmalaan.

2.3.3 Groenstructuur

De Burg. Grothestraat, van oorsprong een bebouwingslint met een karakteristieke laanbeplanting, heeft nu een overheersend verkeerskundig karakter. De oude bomen zijn vervangen door jonge eiken, waarbij rekening is gehouden met de toenemende verkeers- en parkeerdruk. In de toekomst zullen de jonge eiken weer bepalend zijn voor de laanstructuur. Verder wordt het groene karakter nabij het plangebied vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen in de vorm van planten, hagen en diverse bomen. Vooral ten zuiden van het plangebied, bij de woningen aan de Clauslaan, is dat het geval.

Binnen het plangebied zelf stonden tot voor kort enkele bomen (peer, zomereik, esdoorn). Deze bomen zijn als onderdeel van de beoogde planontwikkeling reeds gekapt. Hieraan voorafgaand heeft een specifieke boominventarisatie en analyse plaatsgevonden (Visual Tree Assessment, VTA) en is een vergunningsprocedure doorlopen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.4 van deze plantoelichting

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 6 nieuwe grondgebonden woningen (2 x 3 geschakelde woningen), ter vervanging van de bestaande gebouwen op het perceel Burg. Grothestraat 23 (een vrijstaande woning en een bedrijfsruimte).

Hiervoor dient de huidige bedrijfs- en dienstverleningsbestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming.

Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) vijf extra woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest worden toegevoegd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt op grond van jurisprudentie niet aangemerkt als een woningbouwlocatie waarvoor de actuele regionale behoefte in beeld gebracht hoeft te worden (ABRvS, 201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014).

In de gemeentelijke nota 'Wonen in Soest' is daarentegen wel de algemene woningbehoefte in de gemeente Soest aangetoond en beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen (zie ook paragraaf 3.4.2 van deze plantoelichting).

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, Wet natuurbescherming, 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.

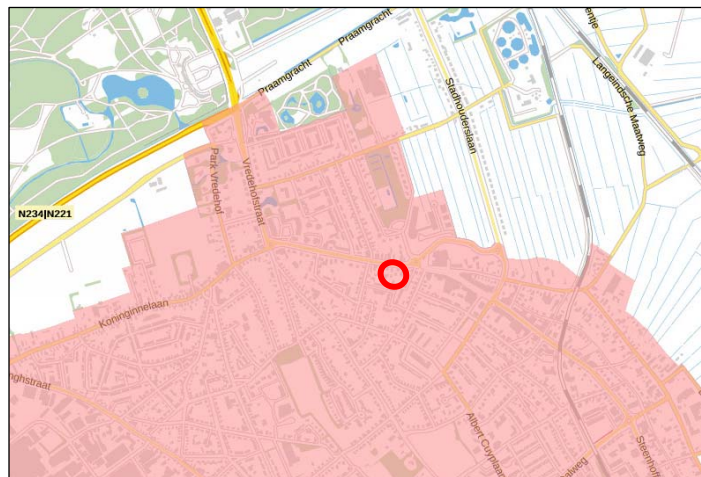
Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- 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 (zie figuur 7).

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 'Cultureel erfgoed', 'Wonen' en 'Verkeer en vervoer' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

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.

Verkeer en Vervoer

In de toelichting van een plan waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, dient een beschrijving te worden opgenomen van het aantal verplaatsingen die de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Bovendien dient in beeld gebracht te worden of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets verplicht gesteld.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling wordt aangenomen dat er een verkeerstoename plaatsvindt van circa 35 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag (zie ook paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting). Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat de functie en de inrichting van dit deel van de Burg. Grothestraat geschikt is om deze relatief beperkte verkeerstoename af te wikkelen.

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 overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

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

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

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een herstructurering van een binnenstedelijke locatie nabij het winkelhart van Soest voorgestaan, waarbij de huidige bedrijfs- en dienstverleningsbestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Uitgegaan wordt van 6 nieuwe grondgebonden woningen (2 x 3 geschakelde woningen) in het 'betaalbare' segment (starters- en seniorenwoningen), ter vervanging van de bestaande vrijstaande woning en bedrijfsruimte. Door juist te bouwen voor deze doelgroepen wordt invulling

gegeven aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in Soest, een van de speerpunten uit de structuurvisie. Ook draagt het ontwerpvoorstel bij aan de doorstroming binnen de gemeente.

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'. Specifiek voor de kern Soest geldt dat alle projecten van 5 woningen of meer moeten voldoen aan de volkshuisvestelijke norm die stelt dat 40% van de te realiseren woningen 'betaalbaar' moet zijn. Omdat met de beoogde planontwikkeling 5 extra woningen aan de woningvoorraad in Soest worden toegevoegd, betekent dit dat twee woningen aangeboden dienen te worden voor een bedrag onder de €200.000,- (koop).

In de nu voorliggende plannen wordt hieraan voldaan door de tussenwoning van beide blokken als starterswoningen aan te merken en uit te voeren. De overige woningen worden getypeerd als levensloopbestendige (senioren)woningen. Ook dit segment wordt in de nota 'Wonen in Soest' specifiek benoemd als zijnde doelgroep die bediend moet worden.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

Voor de gemeente geldt de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Het GVVP, vastgesteld in 2008, bestaat uit drie delen, te weten de Kadernota, de Beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma 2009-2010. Met het GVVP is het verkeersbeleid tot 2020 vastgesteld. Tevens wordt hiermee een kader geboden waarbinnen verkeersplannen en andere gemeentelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgevoerd. Aan de hand van de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid zijn voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer strategische doelen gesteld (Kadernota). Die zijn vertaald naar concretere tactieken en oplossingsrichting (Beleidsnota), waarna een voorstel is gedaan voor de uitvoering.

In het GVVP wordt aangegeven dat de bereikbaarheid van de gemeente Soest van groot belang is 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 Burg. Grothestraat maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur binnen Soest. De hoofdfunctie van deze weg is gericht op de doorstroming van het verkeer, en niet zozeer op het ontsluiten van percelen.

Vanwege het feit dat het plangebied in de huidige situatie al rechtstreeks ontsloten wordt op de Burg. Grothestraat en er met de voorliggende planontwikkeling expliciet invulling gegeven wordt aan het amendement van de raad, wordt er specifiek voor deze locatie afgeweken van de beleidsnota uit het GVVP.

3.4.4 Groenstructuurplan “Staalkaart in het Groen”

In het groenstructuurplan “Staalkaart in het Groen” van de gemeente Soest is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

- het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
- het streven naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
- het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);
- het bijdragen van het groen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
- het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.

Binnen het plangebied komen geen structuurbepalende groenstructuren en/of groengebieden voor. Zoals reeds in paragraaf 2.3.3 is aangegeven is de aangrenzende Burg. Grothestraat van oorsprong wel een bebouwingslint met een karakteristieke laanbeplanting. Hoewel de betreffende weg nu een overheersend verkeerskundig karakter heeft, zijn de oude bomen vervangen door jonge eiken, waarbij rekening is gehouden met de toenemende verkeers- en parkeerdruk. In de toekomst zullen de jonge eiken weer bepalend zijn voor de laanstructuur.

3.4.5 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).

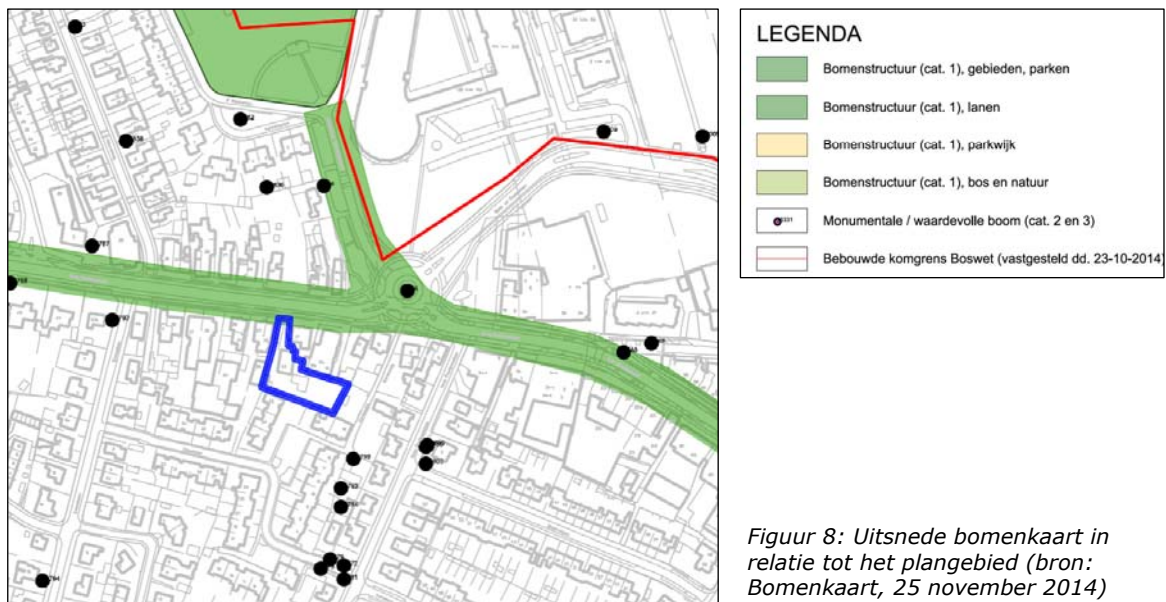
In deze nota zijn bepalingen opgenomen omtrent het beschermen en kappen van bomen, welke vervolgens zijn doorvertaald in de In de Algemene Plaatselijke Verordening van Soest (APV). Het volgende richtinggevende kader is daarbij van

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.



Figuur 8: Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Bomenkaart, 25 november 2014)

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.

Wel stonden er tot voor kort een vijftal bomen op het perceel. Deze bomen zijn als onderdeel van de beoogde planontwikkeling reeds gekapt. Hieraan voorafgaand is door adviesbureau BSI Bomenservice in 2015 een specifieke boominventarisatie en zogenaamde VTA controle uitgevoerd. Op grond van de resultaten uit dit VTA-onderzoek, volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd, is een vergunningsprocedure doorlopen.

3.4.6 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 ontwikkeling nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.7 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat 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 (niveau 2).

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).

Het plan is in het kader van het verzoek om vooroverleg voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest, en alleen (globaal) getoetst op onderwerpen die betrekking hebben op de fysieke inrichting van het terrein. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen zal het plan beoordeeld opnieuw worden voorgelegd aan de CRK en worden beoordeeld op de uiterlijke verschijningsvorm.

3.4.8 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2011- 2015

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.

Ook heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

De omgeving Noorderweg/Ir Menkolaan wordt aangemerkt als een gebied met mogelijke grondwateroverlast. Voor het plangebied en (directe) omgeving zijn geen gegevens bekend.

3.4.9 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

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

3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

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

Ook hiervoor geldt dat voor de relatie met het plangebied verwezen wordt naar paragraaf 5.7 van deze plantoelichting.

3.4.11 Conclusie gemeentelijk beleid

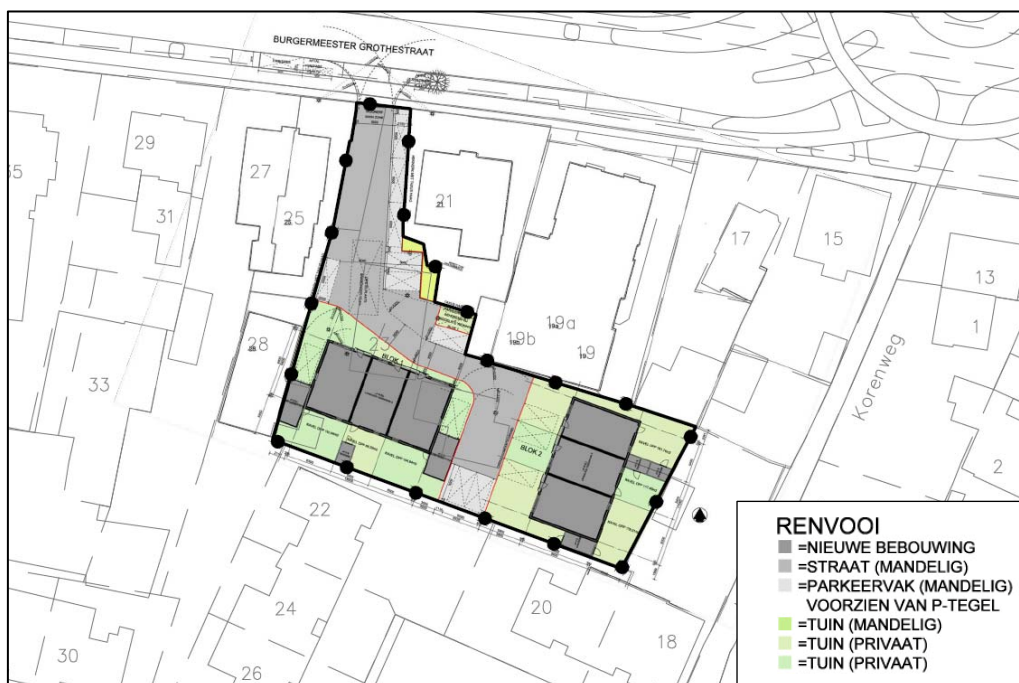
Het voorliggende bestemmingsplan (met als doel de bouw van 6 woningen) past binnen het geldende gemeentelijk beleid, ofwel er zijn specifieke afspraken gemaakt / uitgangspunten geformuleerd.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe grondgebonden woningen, ter vervanging van de bestaande vrijstaande woning en bedrijfsruimte op het terrein.

In dit kader is door architectenbureau 'Olof van der Linden Architects' een (inrichtings)plan opgesteld dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan. Doel is om de geldende bedrijfs- en dienstverlenendebestemming voor de gronden aan de Burg. Grothestraat 23 zodanig te wijzigen dat er een bouwmogelijkheid ontstaat om zes nieuwe starters- en seniorenwoningen te bouwen.



Figuur 9: Inrichtingsplan nieuwe woningen op het perceel Burg. Grothestraat 23 te Soest (bron: Olof van der Linden Architects, bewerkt mRO)

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Bebouwing

Kern van het plan is dat de nieuwe woningen in twee blokken van drie aaneengebouwde woningen worden vormgegeven, waarbij de maat van de blokken overeenkomt met de stedenbouwkundige korrelgrote van andere woonblokken in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat het totale bouwvolume van het nieuwe plan kleiner of gelijk aan de maximale bouwmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' dient te bedragen. Het gaat hierbij om de planologische bouwmogelijkheden die reeds binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Dienstverlening' waren toegestaan. In onderstaand overzicht is dit in beeld gebracht.

- Max. toegestane inhoud bestaande woning: 1.396,19 m³

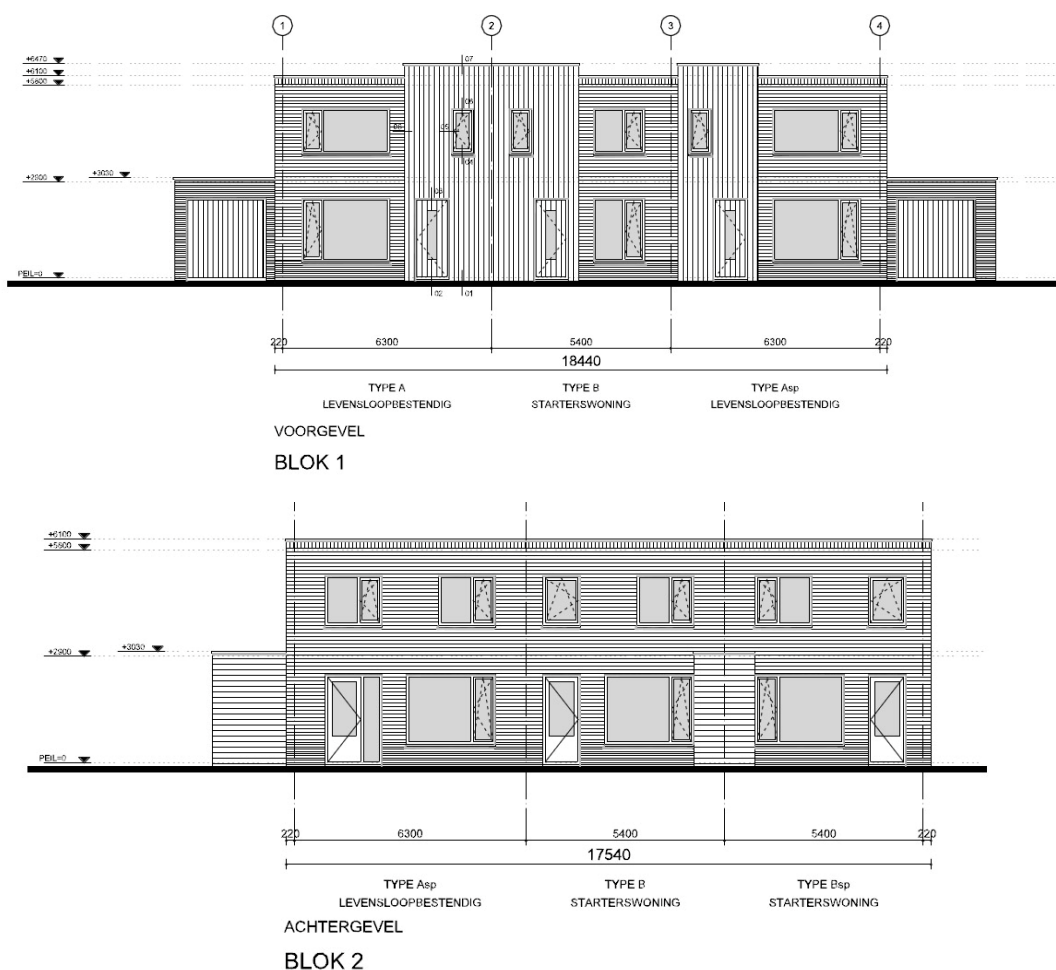
- (Huidige grondoppervlakte / 'footprint' van de bestaande woning bedraagt 132,97 m² en de toegestane goot- en bouwhoogte resp. 8m en 13m)
- Max. toegestane inhoud bestaande bedrijfsruimte: 782,85 m³.
(Huidige grondoppervlakte / 'footprint' van de bedrijfsruimte bedraagt 92,10 m² en de toegestane goot- en bouwhoogte resp. 7m en 10m)
 - Maximaal toegestane bouwvolume van het nieuwe plan: 2.179,04 m³

In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van twee woonblokken met elk drie aaneengebouwde woningen. De tussenwoning van beide blokken wordt daarbij als starterswoning aangemerkt en uitgevoerd, de overige woningen worden getypeerd als levensloopbestendige (senioren)woningen.

Het meest westelijke woonblok (blok 1) heeft een 'footprint' van 185 m² (10 m x 18,5 m) en het oostelijke woonblok (blok 2) een footprint van 176 m² (10 m x 17,6 m). De woningen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen, variërend met een bouwhoogte tussen 6,1 en 6,5 meter.

Op grond van de bouwtekeningen die momenteel voorliggen, blijkt dat het totale bouwvolume van de woningen 2.173 m³ bedraagt. Aan het bovengenoemde uitgangspunt wordt dus voldaan.

Zoals in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting reeds is aangegeven, ligt het plangebied net achter de lintbebouwing van Burg. Grothestraat, als onderdeel



Figuur 10: Impressie voor- en achtergevel van de nieuw woningen (bron: Olof van der Linden Architect)

van een uitbreidingszone welke in de jaren dertig van de vorige eeuw is ontstaan. Zodoende heeft het ontwerp niet direct invloed op het straatbeeld van de Burg. Grothestraat. Dit betekent niet dat er geen aandacht wordt besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen.

In het ontwerp van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van wit gestucte of gekeimde gevels. Daarbij worden verticale houten muurvlakken voorgesteld die zorgen voor een horizontale geleding van het gekeimde metselwerk. Door ook de entrees uit de laten steken ontstaan er onderbrekingen in de gevel. Het gebruik van houten beplating als gevelmateriaal is bovendien een referentie naar de houtzagerij welke hier ooit op dit perceel was gevestigd.

In figuur 10 is een impressie van de nieuwe woningen gegeven.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen', waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd dienen te worden, is afgestemd op de hoofdvorm van de twee woonblokken. Eventuele erfbouw dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. De bestemming 'Wonen' is daarop afgestemd, evenals de grens van de bestemming 'Tuin'.

Deze bestemming 'Tuin' heeft daarbij vooral betrekking op de voortuinen van de woningen die eigendom wordt van de toekomstige bewoners. Deze bestemming wordt ook opgenomen voor een klein deel van de gronden dat wordt overgedragen aan nr. 21. Ook dit wordt bestemd als 'Tuin'.

Het overige deel heeft een semi-openbaar karakter en is bedoeld voor de ontsluiting van het gebied en parkeren (zie ook navolgende paragraaf). Hiervoor is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied ten opzichte van de woningen en aangrenzende erven aan de Clauslaan wat lager ligt. Bezien vanaf de Burg.

Grothestraat ligt de planlocatie juist weer iets hoger. In het kader van de planontwikkeling wordt dit hoogteverschil zoveel mogelijk in stand gelaten. Dit betekent dat het peil van de begane grondvloer van de nieuwe woningen lager komt te liggen in vergelijking met de ten zuiden gelegen woningen.

Het terrein zelf wordt wel zoveel mogelijk uitgevlakt zodat het aansluitende afgewerkte terrein van de nieuwe woningen onderling (de twee woonblokken) op eenzelfde niveau komt te liggen. De (centrale)ontsluitingsweg als onderdeel van het mandelige terrein, loopt in de noordelijke richting wel wat af zodat de aansluiting met de Burg. Grothestraat op eenzelfde niveau plaatsvindt. Ook hiervoor vindt zoveel mogelijk afstemming plaats met de bestaande situatie.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Net als in de huidige situatie wordt het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Burg. Grothestraat. De huidige in- en uitrit wordt daartoe verbreed naar minimaal 5 meter. Binnen het plangebied worden de woningen ontsloten via een nieuw aan te leggen (centrale)ontsluitingsweg / woonstraat als onderdeel van het mandelige terrein.

Verkeersaantrekkende werking

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW, het kennisinstituut op het gebied van verkeer en vervoer. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt gesproken over de verkeersgeneratie in woon- en werkgebieden. Voor Soest wordt daarbij uitgegaan van een matige stedelijkheidsgraad (bron: CBS, 2013). Uitgaande van rijwoningen nabij het

centrum ('schil centrum') komt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal uit op 6,9.
Op grond van deze gegevens neemt het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde planontwikkeling (5 extra woningen) met 35 (5 x 6,9) toe. Omdat de Burg. Grothestraat als onderdeel van de hoofdwegenstructuur een relatief drukke verkeersweg betreft, wordt aangenomen dat dit relatief kleine aantal van 34 verkeersbewegingen per etmaal opgaat in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is gerekend met de door de gemeente Soest vastgestelde parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Voor woningen met een vloeroppervlakte tussen de 100 en 150 m² bvo, zoals in voorliggend plan, bedraagt de parkeereis 1,8 parkeerplaatsen per woning. Indien bij de woningen van deze omvang ook voldaan wordt aan de fietsparkeernorm (berging voor 5 fietsen) dan bedraagt de parkeereis 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit is bij 1 woning in het voorliggende plan het geval. Op basis hiervan zijn er minimaal 10,7 parkeerplaatsen (5 x 1,8 + 1 x 1,7) benodigd. Omdat er ten behoeve van de aanleg van de in- en uitrit van de centrale ontsluitingsweg een tweetal parkeerplaatsen aan de Burg. Grothestraat opgeofferd worden, zullen deze 1 op 1 gecompenseerd moeten worden. Het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen komt daarmee op 12,7.

Echter, omdat het de bedoeling is dat bij de woningen de parkeerplaatsen ook op 'eigen' terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een zogenaamde correctiefactor. 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. De correctiefactor voor een parkeerplaats op een oprit is in de bovengenoemde nota op 0,8 gesteld. Indien er ook een garage aanwezig is, en er in theorie ruimte is om 2 auto's op eigen terrein te stallen, dient echter uitgegaan te worden van 1 parkeerplaats.

Zoals uit het inrichtingsplan blijkt (zie ook figuur 9) wordt er binnen het plangebied rekening gehouden met in totaal 15 parkeerplaatsen: 6 parkeerplaatsen op 'eigen' terrein' (privé terrein) en 9 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Op basis van de bovengenoemde correctiefactoren uit de parkeernota is er rekentechnisch rekening gehouden met 14,2 parkeerplaatsen. In tabel 1 is dit in beeld gebracht. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernorm / parkeereis.

Situering parkeerplaats	Aantal pp in inrichtingsplan	Berekenings-aantal	Aantal aanwezige pp, incl. correctiefactor
In openbaar gebied	9	1	9
Eigen terrein: bij woning met oprit (oprit minimaal 5 m)	4	0,8	3,2
Eigen terrein: bij woning met oprit en garage	2	1	2
Totaal	15	n.v.t.	14,2

Tabel 1: Overzicht van het aantal aanwezige parkeerplaatsen in relatie tot de correctiefactoren uit de gemeentelijke parkeernota

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde bouw van de zes nieuwe woningen op het perceel Burg. Grothestraat 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 zes woningen is door adviesbureau Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

¹ Verkennend Bodemonderzoek Burgemeester Grothestraat 23 (Grondvitaal BV, 29 november 2016)

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bovengrond

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat in het bovengrondmengmonster vanaf het maaiveld tot 0,5 m.-mv. een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met zink, kwik, lood en PAK. De concentraties blijven echter beneden de grenswaarde voor nader onderzoek en zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Ondergrond

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat de gemeten gehalten in de ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m. -mv. beneden de achtergrondwaarden liggen. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Grondwater

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met zink en barium. De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Asbest

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoekshypothese "onverdacht" op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet kan worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing.

De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

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.

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 2: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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.

In tabel 2 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, is er in de directe omgeving van het plangebied sprake van een gemengd gebied waarbij een mix van wonen, detailhandel en dienstverlening aanwezig is. De omgeving van het plangebied is daarom niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering kunnen de richtafstanden daarmee met één stap verlaagd worden.

Invloed omgeving op het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen en functies/bedrijvigheid aanwezig, die bij de functiewijziging nader beschouwd moeten worden. In tabel 3 is dit in beeld gebracht.

Adres	Type bedrijf / bestemming BP Soestdijk	Cat. (met richtafstand *)	Werkelijke afstand **
Burg. Grothestraat 15	Makelaar / <i>Gemengd</i>	1 (0m)	7 m
Burg. Grothestraat 19	Verf- en glaswinkel / <i>Detailhandel</i>	1 (0m)	1 m
Burg. Grothestraat 21	Administratiekantoor / <i>Dienstverlening</i>	1 (0m)	4 m
Burg. Grothestraat 25	Dienstverleningsbedrijf op het gebied van persoonlijke verzorging / <i>Dienstverlening</i>	1 (0m)	5 m

* op basis van type 'gemengd gebied'

** gemeten vanaf bestemmingsgrens van de betreffende inrichting tot aan het bouwvlak voor de woonblokken op het perceel Burg. Grothestraat 23

Tabel 3: Aanwezige bedrijvigheid nabij het plangebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' is binnen de bestemming 'Dienstverlening' en 'Gemengd' de functie wonen en dienstverlening toegestaan. Dienstverlening wordt daarbij gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek'. Daarbij kan gedacht worden aan administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaubureaus, etc. Op grond van de VNG-publicatie is deze functie aan te merken als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-code 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82) waarvoor bedrijfscategorie 1 geldt, met een bijbehorende richtafstand van 0 meter, gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Ook detailhandel is op grond van de VNG-publicatie aan te merken als bedrijfscategorie 1 (SBI-code 47).

Aan de hand van tabel 1 wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven / instellingen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de beoogde functiewijzing. De werkelijke afstanden zijn namelijk groter dan de in acht te nemen richtafstanden.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

Binnen het plangebied is op grond van de woonbestemming een zestal nieuwe woningen toegestaan. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

5.2.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijvigheid wordt niet in haar belangen geschaad.

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 wegverkeerslawaaï 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 Burg. Grothestraat en de Beek en Daalselaan. Om de uitvoerbaarheid van de beoogde bouw van de zes nieuwe woningen voor wat betreft het geluidsaspect aan te tonen is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage (nr.2) bij deze plantoelichting toegevoegd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek zijn de resultaten van de gemeentelijke geluidskaart, gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel. Omdat na de herinrichting van het winkelgebied (met 1-richtingsverkeer, vanaf de Van Weestraat richting de rotonde) nog geen verkeersgegevens bekend zijn, maar wel duidelijk is dat de verkeersintensiteit significant is afgenomen, wordt voorgesteld om voor de onderbouwing van de geluidsbelasting uit te gaan van de bij de geluidskaart opgenomen geluidsniveaus. Deze geluidsniveaus zullen door de herinrichting van de wegen immers lager uitvallen en geven dus een 'worst-case' situatie weer.

Beoordeling optredend geluidsniveau bij woonblok 1

Uit de ligging van de 3 woningen in blok 1 blijkt dat de nieuwe woonbestemming wordt afgeschermd door de tussengelegen bebouwing aan de Burgemeester Grothestraat 17, 19, 21, 25, 27 en Clauslaan 28.

Uit de geluidskaart (met de worstcase geluidssituatie) blijkt dat ter hoogte van de Clauslaan 28 en de Burgemeester Grothestraat 19b de gecumuleerde geluidsbelasting afgerond respectievelijk 49 en 51 dB bedraagt. Dit is inclusief afscherming en reflecties van de omliggende bebouwing.

De gepresenteerde geluidsniveaus betreffen echter een overschatting van het werkelijk geluidsniveau per weg. De overschatting wordt veroorzaakt door de:

- cumulatie van het geluid van meerdere bronnen.
- veel hogere verkeersintensiteiten ten tijde van voor de crisis ten opzichte van de huidige situatie.
- de ligging van de gekozen beoordelingspunten. De nieuwbouw heeft een beter afscherming door omliggende bebouwing en daarmee een lager geluidsniveau.

Zonder aanvullende berekeningen kan derhalve geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de gezoneerde wegen afzonderlijk. Voor de woningen in blok 1 is geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Beoordeling optredend geluidsniveau bij woonblok 2

Uit de ligging van de 3 woningen in blok 2 blijkt dat de nieuwe woonbestemming wordt afgeschermd door de tussen gelegen bebouwing gelegen aan de Burgemeester Grothestraat 13, 15, 17, 19, 21, 25 en 27. Ook dit is inclusief afscherming en reflecties van de omliggende bebouwing.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Woningbouw perceel aan de Burgermeester Grothestraat 23 in Soest (Alcedo bv, 2 maart 2017)

Net als bij blok 1 betreffen de gepresenteerde geluidsniveaus een overschatting van het werkelijk geluidsniveau per weg en wordt veroorzaakt door de:

- cumulatie van het geluid van meerdere bronnen.
- veel hogere verkeersintensiteiten ten tijde van voor de crisis ten opzichte van de huidige situatie.
- de ligging van de gekozen beoordelingspunten. De nieuwbouw heeft een beter afscherming door omliggende bebouwing en daarmee een lager geluidsniveau.

Ook voor blok 2 is de conclusie dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de gezoneerde wegen afzonderlijk en is geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Gevelmaatregelen

Voor de woningen in blok 1 en 2 bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting naar verwachting maximaal 53 dB (exclusief 5 dB aftrek). De benodigde karakteristieke gevelwering bedraagt daarom minimaal 20 dB (vangneteis Bouwbesluit 2012). Woningen dienen standaard aan deze geluidsisolatie te voldoen. Aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.3.3 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.

5.4.2 Situatie in het plangebied

De locatie ligt niet in de omgeving van een (agrarisch)bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. De dichtstbijzijnde agrarische gronden liggen op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Bovendien zijn er tussen deze 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 maximaal 6 nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het project valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'. 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 betreft de Burg. Grothestraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg nabij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 23,2 µg/m³ voor NO₂, 19,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,8 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 8 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 landelijke risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Op basis van 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.

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

Ook zijn er nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreffen immers de N221 / N234 (Amsterdamsestraatweg / Biltseweg), op meer dan 900 meter ten noordwesten van het plangebied

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 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 zes nieuwe woningen, verdeeld over twee blokken van 3 aangegebouwde woningen. De grondoppervlakte van deze woningen (de hoofdgebouwen) bedraagt in totaal ca. 357 m². Bovendien worden er bij de woningen diverse stallingsruimten en bergingen beoogd. In de nu voorliggende plannen bedragen deze ca. 60 m². De totale oppervlakte aan gebouwen in het plangebied komt daarmee op 417 m². Omdat er in de huidige situatie reeds ca. 268 m² aan gebouwen (vrijstaande woning en bedrijfsruimte

en bijgebouwen) aanwezig is, neemt het aantal vierkante meters aan gebouwen met ca. 149 m² toe.

Verder zal het gebied ook opnieuw worden ingericht in verband met de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen (opernaar terrein), evenals erfverharding (privé terrein). Voor wat betreft laatstgenoemde wordt uitgegaan van een verhardingsgraad van 30% van de tuinen voor de woningen. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het totaal aantal vierkante meters met een kleine 500 m² toe. In bijgaande tabel 4 is dit in beeld gebracht. Vanwege deze relatief beperkte toename aan verharding in stedelijk gebied is watercompensatie op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

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

Functie	Bestaand (in m²)	Nieuw (in m²)	Saldo (in m²)
Bebouwing	268	417	+ 149
- Woningen (hoofdgebouw)	133	357	
- bijgebouwen	43	60	
- bedrijfsruimte	92	-	
Verharding	210	558	+ 348
- ontsluitingsweg, parkeerplaatsen	150	414	
- erf bij woningen	60	144	
Totaal verharding	418	832	+ 497

Tabel 4: Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de bestaande situatie alsook na de beoogde woningbouwontwikkeling (nieuwe situatie) op het terrein aan de Burg. Grothestraat 23 in Soest

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem (bestaande uit matig fijn zand), met een relatief lage grondwaterstand (ca. 4,5 meter onder het maaiveld), 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 rioleringssysteem aan de Burg. Grothestraat. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

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' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie met het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Burg. Grothestraat 23 in Soest, is door adviesbureau LOO PLAN in samenwerking met BSI Bomenservice een natuurtoets uitgevoerd³, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 14 juli 2015 plaatsgevonden. Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. Hoewel dit rapport is opgesteld vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wet natuurbescherming, wordt een aanpassing van dit rapport op basis van de aangetroffen natuurwaarden niet verder nodig geacht. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming. De beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) liggen op ruime afstand. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.

Beschermde soorten

In het gebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen, noch worden deze verwacht. De geplande werkzaamheden kunnen vanuit Flora- en faunawet-oogpunt zonder belemmeringen worden uitgevoerd.

Voorwaarden

Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. De bomen en struiken herbergen vrijwel zeker nesten. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden, het verwijderen van bomen en struiken dient dan ook plaats te vinden buiten het broedseizoen (indicatie periode 15 maart t/m 15 augustus).

5.8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie. Daarbij wordt opgemerkt dat de bomen die in het gebied aanwezig waren, reeds met een vergunning zijn gekapt. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.4 van deze plantoelichting.

Bij de overige werkzaamheden dient ook te allen tijde de algemene Zorgplicht 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.

5.9 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

³ Quickscan Flora en Faunawet, Burgemeester Grothestraat 23 te Soest (LOO PLAN / BSI Bomenservice, 28 juli 2015)

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 1 (AWV1) ligt.

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft gebieden met een hoge 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 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

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

Omdat de beoogde bodemingrepen een grotere oppervlakte hebben dan de bovengenoemde 100 m², is er specifiek voor het perceel aan de Burg.

Grothestraat 23 een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek (een zogenaamd Inventariserend Veldonderzoek, IVO-O⁴) uitgevoerd. Ook dit rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt hooguit een middelhoge verwachting voor resten van jachtkampjes uit het laat-paleolithicum, het mesolithicum en het neolithicum. De verwachting voor (meer permanente) nederzittingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd, is middelhoog tot hoog. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken, zijn binnen het plangebied zeven boringen gezet.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem nog in de negentiende/twintigste eeuw tot grote diepte geroerd is. Gezien de sterke verstoring van de bodem en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is er geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' meer voor het perceel Burg. Grothestraat 23 opgenomen.

Desalniettemin kan een zogenaamde toevalsvondst echter niet worden uitgesloten. In het algemeen geldt dat indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

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.

⁴ *Archeologisch onderzoek Burgemeester Grothestraat 23 Soest, Gemeente Soest (ArcheoPro, 16 november 2016)*

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied en/of beschermd dorpsgezicht. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met te beschermen cultuurhistorische waarden. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing.

Binnen het plangebied zijn ook geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten als objecten (gebouwen) aanwezig. Een nadere afweging, danwel beschermingsregeling, is dan ook niet nodig.

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 bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van 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 'Soestdijk'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Tuin

De onbebouwde gronden en gronden die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze bestemming is vooral bedoeld voor de privé (voor)tuinen bij de woningen.

Op grond van de 'standaard' regeling van het bestemmingsplan 'Soestdijk' is wel een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Tuin' maken wel deel uit van het bouwperceel bij de woning en moeten 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. Tevens mag er binnen de bestemming 'Tuin' worden geparkeerd.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de ontsluitingsweg van de nieuwe woningen, evenals bijbehorende bermen, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen. De ontsluitingsweg krijgt daarmee een openbare bestemming.

Artikel 5 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 tweetal bouwvlakken opgenomen. De nieuwe woningen (de hoofdgebouwen) dienen binnen deze twee vlakken gesitueerd te zijn. In beide bouwvlakken is via een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd (beiden gesteld op 6,5 meter), evenals het maximum aantal wooneenheden (3) en het woningtype (aaneengebouwd). Daarmee wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Soestdijk'.

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 100m². 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 6 *Anti-dubbeltelregel*

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-dubbeltelbepaling 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 'standaard' regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2^e herziening), waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Omdat er in de nu voorliggende plannen ruimte is voor 13 parkeerplaatsen en er daarmee op grond van de bovengenoemde parkeernota theoretisch 0,05 parkeerplaats te kort komt (zie hiervoor paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting), is er aan dit artikel een extra bepaling toegevoegd dat indien er binnen het plan 6 woningen worden gerealiseerd, het plan dient te voorzien in minimaal 13 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat er gelijk een afwijkingsprocedure doorlopen dient te worden.

De extra bepaling is zodanig geformuleerd, dat indien er minder dan 6 woningen worden gerealiseerd, er wel voldaan moet worden aan de parkeernota.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Soestdijk'. In geval van wijzigingen waarvoor een planologische procedure nodig is, is akoestisch onderzoek nodig om te beoordelen of er grenswaarden worden overschreden. Specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling heeft een akoestische toetsing plaatsgevonden (zie ook paragraaf 5.3 van deze plantoelichting). De betreffende aanduiding heeft in dit kader dus uitsluitend een signalerende functie.

Artikel 10 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 11 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 12 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 13 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 voor de bouw van 6 nieuwe grondgebonden woningen. Het betreft een particulier initiatief voor de herstructurering van de gronden op het perceel Burg. Grothestraat 23, nabij het (hoofd)winkelgebied van Soest. 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 relatieve kleinschaligheid van het project wordt geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel zal door de initiatiefnemer van het plan en zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden worden geïnformeerd over de plannen.

Wel is door de initiatiefnemer een zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden (Burg. Grothestraat 15 t/m 27, Clauslaan 18 t/m 28 en Korenweg 3) zijn geïnformeerd over de plannen. In dit kader is op 13 februari 2017 een bijeenkomst georganiseerd.

Tijdens deze bijeenkomst is de achtergrond van de planvorming toegelicht, de vorm en typologie van de beoogde woningen, alsmede de vertaling hiervan in

het nieuwe bestemmingsplan. De avond is door ca. 20 buurtbewoners bezocht. Ook was er een vertegenwoordiger van de gemeente Soest aanwezig. Aan de hand van de bijeenkomst wordt geconcludeerd dat de buurt op hoofdlijnen 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, de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht), de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en het waterschap Vallei en Eem is een reactie ontvangen.

Provincie Utrecht

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.

RUD

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.

VRU

De VRU heeft het plan getoetst aan het aspect externe veiligheid, alsmede aan de eisen die gesteld worden in de hoofdstukken 6 (afdelingen 6.7 en 6.8) van het Bouwbesluit 2012 met toetsingsniveau nieuwbouw, waarbij het bouwwerk is aangemerkt als: woonfunctie. Daarnaast worden de richtlijnen gevolgd uit de handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' van de Brandweer Nederland (versie november 2012).

Daarbij is geconstateerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Wel wordt er op het gebied van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen nog een aantal voorwaarden gesteld, die bij de uitwerking van de (inrichtings)plannen in acht genomen moeten worden.

Waterschap Vallei en Eem

Het bestemmingsplan geeft voor het Waterschap geen aanleiding voor opmerkingen.

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.

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Burg. Grothestraat 23' van donderdag 20 april tot en met woensdag 31 mei 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is daarop ongewijzigd door de Raad vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 Boominventarisatie en VTA controle

Bijlage 4 Quickscan Flora en Faunawet

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek



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