

Toelichting

**Vastgesteld bestemmingsplan Spoorstraat 9
NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301**

5 juli 2018

Gemeente Soest

Bestemmingsplan Spoorstraat 9

Toelichting

Vastgesteld

5 juli 2018

Kenmerk 0342-34-T02

Projectnummer 0342-34

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	2
1.3.	Ligging van het projectgebied	2
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	5
2.2.1.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	5
2.2.2.	Gemeentelijk welstandsbeleid	6
2.2.3.	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)	7
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	8
3.1.	Bestaande situatie	8
3.1.1.	Cultuurhistorie	8
3.1.2.	Stedenbouw	8
3.1.3.	Functionele structuur	9
3.1.4.	Verkeersstructuur	10
3.1.5.	Groen	10
3.1.6.	Water	10
3.2.	Toekomstige situatie	10
3.2.1.	Stedenbouw	10
3.2.2.	Verkeer	11
3.2.3.	Groen	12
3.2.4.	Water	12
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Milieuaspecten	13
4.2.1.	Bodem	13
4.2.2.	Milieuzonering	14
4.2.3.	Geluidhinder	16
4.2.4.	Luchtkwaliteit	17
4.2.5.	Externe veiligheid	17
4.2.6.	Trillingshinder	18
4.3.	Water	18
4.4.	Natuurwaarden	19
4.5.	Archeologie	21
4.6.	Kabels en leidingen	21
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	22

5.1.	Inleiding	22
5.2.	Toelichting	22
5.3.	De regels	22
5.4.	De verbeelding	25
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	26

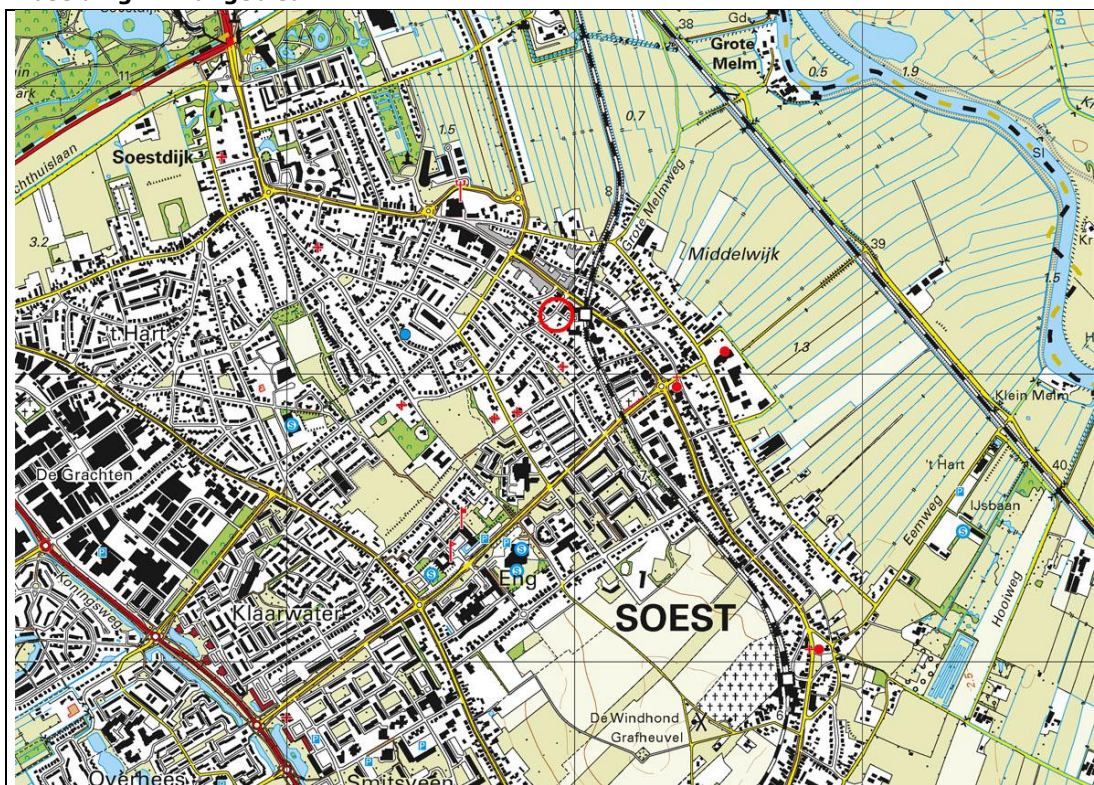
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Spoorstraat 9 was het bloemenmagazijn Flora gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels gesloten. In het voor het perceel geldende bestemmingsplan Soestdijk van de gemeente Soest is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de mogelijkheid biedt om de bestemming van het perceel te wijzigen ten behoeve van de maximaal 5 grondgebonden woningen.

Om gebruik te kunnen maken van die bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat de nieuwe woningen, zijnde één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning dienen te worden ontsloten via een inrit aan de Prins Bernhardlaan, en één twee-onder-één-kapwoning dient te worden ontsloten via een inrit aan de Spoorstraat. Uit stedenbouwkundig oogpunt heeft het echter de voorkeur om één woning extra via de Spoorstraat te ontsluiten. Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar dient een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Plangebied.



Dit bestemmingsplan omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de bouwingsmogelijkheden in een bestaand bouwvlak van een bestaand bedrijf. Voor het rijks-

en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom wordt in dit plan niet uitgebreid ingegaan op het beleid van hogere overheden.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op het perceel Spoorstraat 9 mogelijk te maken.

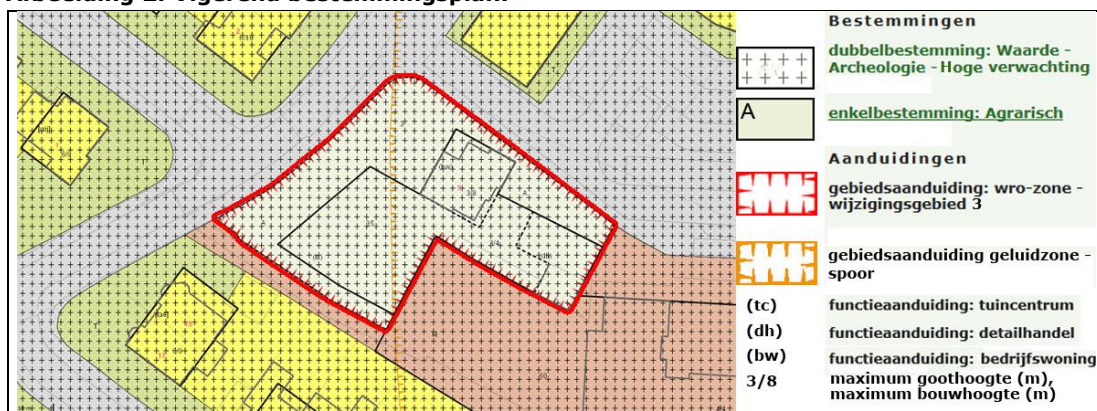
1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soestdijk dat door de gemeenteraad van Soest op 4 juli 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar mag worden gebouwd. In het bestemmingsvlak zijn de aanduiding 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'tuincentrum' voor verschillende delen van het bestemmingsvlak aangegeven. Binnen die bestemming is geen zelfstandige woningbouw toegestaan.

Abbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



Het perceel heeft echter de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen", waarbij de volgende bepalingen gelden:

- maximaal 5 grondgebonden woningen, uitgevoerd als twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter zijn toegestaan;
- één vrijstaande woning en twee twee-aanéén gebouwde woningen;
- de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- de nieuwe woningen, zijnde één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning dienen te worden ontsloten via een inrit aan de Prins Bernhardlaan, en één twee-onder-één-kapwoning dient te worden ontsloten via een inrit aan de Spoorstraat;

- het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zekergestellt;
- aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;
- door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;
- alvorens tot wijziging over te gaan, dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

De planontwikkeling voldoet aan al deze voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde die betrekking heeft op de ontsluiting van de woningen. Daarom is ervoor gekozen een bestemmingsplan in procedure te brengen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het perceel ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - spoor'. Op grond daarvan dient bij nieuwbouw specifieke aandacht aan geluidhinder als gevolg van de spoorlijn Utrecht-Baarn te worden besteed.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening, waarvan in paragraaf 2.2.3. een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009 en vervolgens een aantal malen is geactualiseerd.

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

De ingreep heeft betrekking op een ontwikkeling waarin in het Bestemmingsplan Soestdijk (moederplan) reeds rekening mee is gehouden. Bij het opstellen van dit moederplan heeft de toetsing aan het beleid van rijk, provincie en regio reeds plaatsgevonden. In dit geval is geen wijzigingsplan vervaardigd om de ontwikkeling mogelijk te maken maar een bestemmingsplan, omdat de inrit van een van de woningen op een andere straat uitwegt dan volgens de wijzigingsregels is vereist. Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks- of provinciaal beleid. Vanuit het beleid van de hogere overheden zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Omdat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders wordt het rijks- regionaal en provinciaal beleid in dit bestemmingsplan niet nogmaals opgenomen, wel wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beleid hogere overheden

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd¹ en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen binnen een dorpskern niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met vijf toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Gemeentelijk beleid

Ook het gemeentelijk beleid heeft in het algemeen geen betrekking op het toevoegen van woningen op basis van een wijzigingsbevoegdheid in recente bestemmingsplannen. Gelet op het feit dat de planontwikkeling nagenoeg binnen de wijzigingsregels past, wordt in dit hoofdstuk daarom alleen ingegaan op het gemeentelijk welstandsbeleid en op het parkeerbeleid.

Conclusie

Zonder in te gaan op alle afzonderlijke beleidsnota's, rapporten en besluiten van de verschillende lagen van bestuur, kan gesteld dat de bouw van een vrijstaande woning in het plangebied past binnen de mogelijkheden (en beperkingen) in het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

¹ Vanaf 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Sindsdien is voor binnenstedelijke ontwikkelingen uitsluitend een verantwoording van de behoefte noodzakelijk.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' de bestemming wijzigen in de bestemming in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen", met inachtneming van het onderstaande wijzigingsregels. *Cursief is aangegeven hoe het bestemmingsplan hieraan voldoet:*

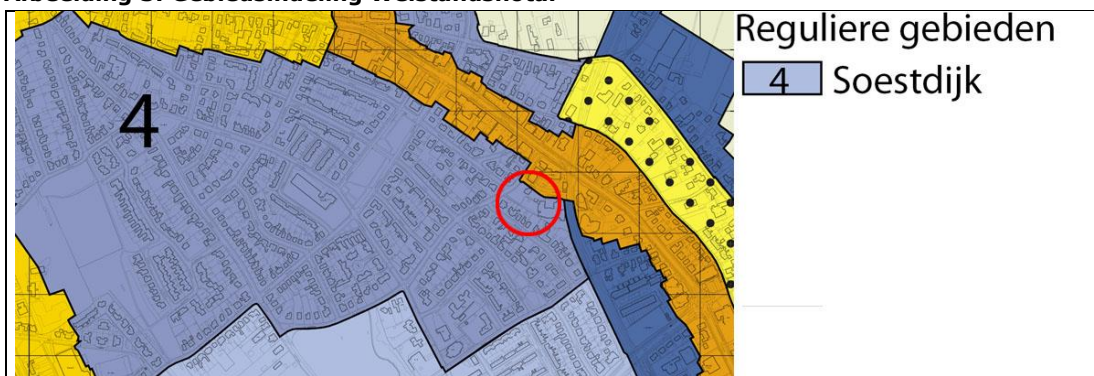
- maximaal 5 grondgebonden woningen, uitgevoerd als twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter zijn toegestaan. *Het bouwplan bestaat uit 5 woningen, die ieder bestaan 2 bouwlagen met een kap met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 en 9 meter;*
- één vrijstaande woning en twee twee-aanéén gebouwde woningen. *Het bouwplan bestaat uit één vrijstaande woning en twee twee-aanéén gebouwde woningen;*
- de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen. *De woningen zullen op 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;*
- de nieuwe woningen, zijnde één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning dienen te worden ontsloten via een inrit aan de Prins Bernhardlaan, en één twee-onder-één-kapwoning dient te worden ontsloten via een inrit aan de Spoorstraat. *De vrijstaande woning en één van beide twee-onder-één-kap-woningen worden ontsloten via de Prins Bernhardlaan, de overige woningen via de Spoorstraat (zie afbeelding 6). Voor wat dit punt wordt derhalve niet aan de wijzigingsregels voldaan;*
- het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zekergesteld. *De initiatiefnemer en de gemeente Soest sluiten voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst waarin het verhaal van kosten over de grondexploitatie is zekergesteld;*
- aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan. *Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om aan de parkeernormen te voldoen (zie paragraaf 3.2.2);*
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien. *De verkeersaantrekkende werking van het bloemenmagazijn Flora was aanzienlijk groter dan die van de woningen in de toekomstige situatie. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om aan de parkeernormen te voldoen (zie afbeelding 6 en paragraaf 3.2.2);*
- door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat. *Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling (zie hoofdstuk 4);*
- alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan. *De noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd (zie hoofdstuk 4);*
- alvorens tot wijziging over te gaan, dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden. *Deze toelichting omvat de vereiste ruimtelijke onderbouwing.*

2.2.2. Gemeentelijk 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.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied 4: Soestdijk (zie afbeelding 3) en heeft een regulier welstandsniveau.

Afbeelding 3: Gebiedsindeling Welstandsnota.



In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand. De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Het ontwerp is op 6 oktober 2017 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Op grond van de Welstandsnota 2014 geldt het gewone welstandsregime en wordt alleen op hoofdaspecten getoetst, zoals onder andere een evenwichtige compositie van de massavorm

van het object, een evenwichtige compositie van de gevelopbouw en de afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen. De commissie is van mening dat het plan op hoofdlijnen passend is.

2.2.3. Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)

In de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel autoparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling; de parkeereis. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren dan het aantal dat wordt vastgelegd in de parkeereis.

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 3 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

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

Op alle percelen is ruimschoots ruimte om 1,8 parkeerplaatsen en stallingsruimte voor 6 fietsen per woning op eigen terrein te realiseren. Er is derhalve op grond van de beleidsnota voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

Het plangebied ligt bij station Soestdijk, vlakbij het hoofdwinkelcentrum van Soest aan de Van Weedestraat-Burgemeester Grothestraat. Uit de topografische kaarten van de afgelopen 150 jaar blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sprake is van een grote dynamiek. Dit begon aan het eind van de 19e eeuw toen de spoorlijn Den Dolder-Baarn werd aangelegd. In dat kader werd op 27 juni 1898 het station Soestdijk geopend. De spoorlijn doorsneed de weg, die destijds bekend stond als Teuts Holleweg, vanaf het Soesterveen naar de Melmweg.

Op de topografische kaart van 1910 is voor het eerst bebouwing in het onderhavige plangebied aanwezig. De weg naar het station loopt hier op dat moment nog aan de zuidkant langs. Pas op de kaart uit 1974 is te zien dat het tracé van de Spoorstraat, die uiteraard haar naam ontleent aan de ontsluiting richting dat station, verlegt naar de noordzijde van het plangebied. In die periode is ook de Da Costaschool, tussen het station en het plangebied, gebouwd. De laatste ingrijpende wijziging van de omgeving van het plangebied dateert uit 1994, toen het appartementengebouw aan De Batenburg ten noorden van het plangebied is gebouwd.

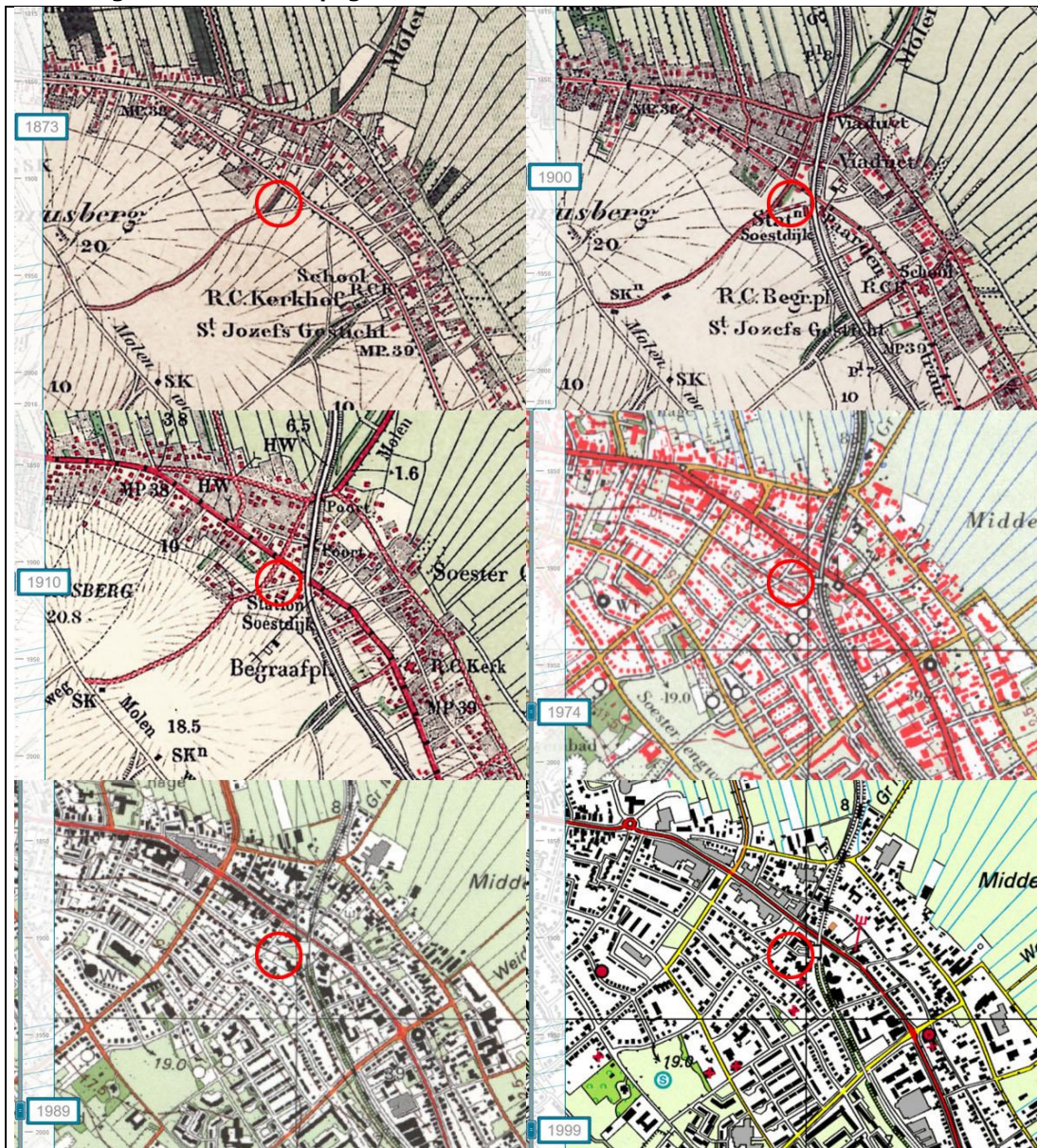
3.1.2. Stedenbouw

De dynamische ontwikkeling van het plangebied heeft er in geresulteerd dat in de afgelopen decennia een grote diversiteit is ontstaan in de bebouwing rondom het plangebied. Dit geldt zowel voor de schaal van de bebouwing als de architectuurkenmerken, die een duidelijk tijdsbeeld genereren van de periode waarin die bebouwing is gerealiseerd.

Langs de Prins Bernhardlaan (west) en de Rembrandtlaan (zuid) staan (half)vrijstaande villa's van rond 1920 op ruime percelen, die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De Da Costaschool dateert uit 1978 en bestaat uit één bouwlaag gedeeltelijk met een kap. Het appartementengebouw aan De Batenburg maakt zowel door de bouwhoogte van 3 à 4 bouwlagen met een kap, als door de omvang van de bouwmassa een schaa sprong ten opzichte van de andere bebouwing in de omgeving. Omdat de het plangebied achter de bebouwing aan de Van Weedestraat ligt, die onderdeel vormt van het hoofdwinkelscentrum, ligt het meer voor de hand om aansluiting te zoeken bij de bebouwingstypologie aan de Prins Bernhardlaan en de Rembrandtlaan.

Het perceel Spoorstraat 9 ligt ongeveer een meter hoger dan de omliggende wegen. Op het perceel Spoorstraat 9 is een bedrijfswoning met daarachter kassen enkele bedrijfsopstallen aanwezig. Aan de zuidkant van de woning zijn de restanten van de kweekkassen en -bakken te zien. Omdat de beplanting recent niet is onderhouden, maakt het perceel een vervallen indruk.

Afbeelding 5: Historische topografie.



3.1.3. Functionele structuur

De meeste percelen rondom het plangebied hebben een woonfunctie. Aan de oostzijde is de Da Costaschool, een basisschool, gehuisvest. Aan het eind van de Spoorstraat staat Station Soestdijk.

3.1.4. Verkeersstructuur

De Spoorstraat en de Prins Bernhardlaan zijn woonstraten. Ter plaatse geldt een maximum-snelheid van 30 kilometer per uur. De Spoorstaat is een doodlopende weg, waarin tussen de bebouwing een parkeerplaats aanwezig is.

3.1.5. Groen

Op het perceel was een bloemenmagazijn aanwezig. De beplanting die hiervan resteert, wordt regelmatig opgeschoond. Centraal op het perceel staat een monumentale Hollandse Linde, die op de Bomenkaart van Soest is aangegeven. Deze boom zal worden behouden.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 8,6 meter boven NAP. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater op circa 6,5 m-mv wordt verwacht.

Oppervlaktewater

Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit riolering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie.

Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Op het perceel Spoorstraat 9 worden vijf woningen gebouwd, één vrijstaande en vier half-vrijstaande woningen. De woning krijgen twee bouwlagen met een kap. Overeenkomstig de wijzigingsregels hebben de woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

Bij de architectuur en de massaopbouw van de woningen wordt gerefereerd aan de woningen in de directe omgeving aan de Prins Bernhardlaan. De woningen hebben een samengesteld dak, dat bestaat uit een langskap en dwarskap. In de gevels is een horizontale geleiding aangebracht.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



3.2.2. Verkeer

In het plangebied is één vrijstaande woning en het bloemenmagazijn Flora gevestigd. In plaats van het bloemenmagazijn worden er 4 twee-onder-één-kap-woningen gebouwd. Door het vervangen van het bloemenmagazijn zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving afnemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor twee-onder-één-kap-woningen in matig stedelijk gebied in de centrumschil uitgegaan dient te worden van 7,2 tot 8,0 motorvoertuigen per woning per etmaal. De 4 twee-onder-één-kap-woningen genereren derhalve maximaal 32 motorvoertuigen per etmaal. Het bloemenmagazijn is in de zin van de ASVV 2012 beschouwd als een groencentrum. Hiervoor geldt verkeersaantrekkende werking van 10,1 tot 12,6 motorvoertuigen per etmaal per 100 m². Wanneer ervan uitgegaan wordt dat het bloemenmagazijn een oppervlak had van 1.000 m² (plangebied totaal = 1.575 m²), resulteert dit in een verkeersaantrekkende werking van 101 motorvoertuigen per etmaal.

Op alle percelen is ruimschoots ruimte om 1,8 parkeerplaatsen en stallingsruimte voor 6 fietsen per woning op eigen terrein te realiseren. Gelet op de omvang van de percelen is er ove-

rigens ruimte voor meer parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering (zie paragraaf 2.2.3).

De Nota parkeernormen 3e herziening schrijft ook voor dat er per 3 woningen een openbare parkeerplaats voor bezoekers aan het plangebied toegevoegd dient te worden. De laatste actieve functie (bloemenmagazijn Flora) had echter een parkeertekort van meerdere parkeerplaatsen. Bestaande parkeertekorten worden niet doorberekend naar nieuwe ontwikkelingen. Er wordt daarmee gesteld dat de twee benodigde parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren al in de openbare ruimte aanwezig zijn. De eis om 2 openbare parkeerplaatsen (voor bezoekers) aan te leggen in de openbare ruimte komt daarmee te vervallen.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuinen krijgen uiteraard een groen karakter. Bij de situering van de bebouwing is rekening gehouden met de monumentale Hollandse Linde op het perceel. Recent (voorjaar 2017) is de boom gekandelaberd en dat vindt eens in de 5-10 jaar plaats (laatste keer daarvoor was 2009). Rondom de stam van de boom wordt een zone met een straal van vijf meter, gemeten vanuit het middelpunt van de stam, vrijgehouden van bebouwing. Voor de toekomstige bewoners kan dit betekenen dat deze boom met een volle kroon behoorlijk schaduw gaat geven en dus effect heeft op het woongenot. Het is dan ook belangrijk dat ook naar de toekomstige bewoners duidelijk wordt gecommuniceerd dat hier sprake is van een monumentale boom. Er zal nimmer een omgevingsvergunning kap worden verleend voor deze boom. Boom stond er immers al voordat de woningen werden ontwikkeld en behoud van de boom was een voorwaarde.

Er is geen bomen effectanalyse (BEA)- opgesteld voor deze boom. Theoretisch zal de boom ook geen negatieve gevolgen ondervinden van de bouw, mits er geen werkzaamheden in de nabijheid worden uitgevoerd.

Met het oog op de instandhouding van deze linde zal in de omgevingsvergunning bouw of de anterieure overeenkomst als voorwaarde worden opgenomen dat het binnen 3 meter uit de stam is het verboden werkzaamheden uit te voeren, zoals ophogen/ontgraven, de bodem verdichten, het plaatsen van opslag enzovoort.

3.2.4. Water

Ter plaatse worden vijf woningen gerealiseerd in plaats van de bestaande woning en de opstallen van het bloemenmagazijn. Hierdoor neemt het verhard oppervlak met minder dan 500 m² toe. Het bouwplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit rotering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan en/of een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

4.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd bevonden met enkele zware metalen en PAK. Echter, gedurende voorgaande onderzoeken in de omgeving zijn dergelijke gehalten ook aangetroffen. Behoudens zink in één analysemonster voldoen de verhoogde componenten aan de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit. De ondergrond is niet verontreinigd bevonden. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 meter minus maaiveld en is, conform de richtlijnen, niet onderzocht.

Door het aantreffen van licht verhoogde gehalten in de bovengrond is formeel de hypothese 'onverdacht' komen te vervallen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Spoorstraat 9 te Soest, BO17104, Eemnes, 19 april 2017

4.2.2. Milieuzonering

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 een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

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, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtaf-

stand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 7: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Situatie in het projectgebied

Het plangebied grenst aan het centrum van Soest en ligt aan de ontsluitingsweg van NS-station Soestdij en kan daarom gezien worden als een gemengd gebied. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

Aan de oostzijde van de planlocatie is de Da Costaschool (milieucategorie 2, richtafstand 10 meter) gehuisvest. De dichtstbijzijnde woningen worden op een afstand van 3,5 meter van deze onderwijsfunctie gerealiseerd. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, is overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai nader akoestisch onderzoek³ uitgevoerd om de werkelijke geluidbelasting als gevolg van de basisschool inzichtelijk te maken en of er maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om het planvoornemen mogelijk te maken.

De school valt onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Voor wat betreft het Activiteitenbesluit hanteert de gemeente een richtwaarde van $L_{A_{r,LT}} = 50, 45$ en 40 dB(A) voor resp. dag, avond en nacht. Voor de maximale niveaus is het uitgangspunt $L_{A_{max}} = 70, 65$ en 60 dB(A). Het stemgeluid van het plein blijft buiten de toetsing. Aangezien er geen grote installaties op het dak staan, is de ruimtelijke toetsing maatgevend zijn.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege het schoolplein is berekend op $L_{A_{r,LT}} = 39$ dB(A) of lager op de begane grond. Zonder maatregelen kunnen de maximale niveaus oplo-

³ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek Spoorstraat 9 Soest, 2017022, Versie Apr.17-v1, Ermelo, 26 april 2017

pen tot $L_{Amax} = 77$ dB(A). Na plaatsing van een scherm van 2 meter hoog langs het plein zijn de piekniveaus terug te brengen tot $L_{Amax} = 67$ dB(A) of lager. Dit scherm moet aan de schoolzijde absorberend worden uitgevoerd om te voorkomen dat door weerkaatsing van het stemgeluid, de geluidbelasting op gevels van andere woningen toeneemt. Daarmee is geen onacceptabele hinder te verwachten en de school wordt niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd.

De realisatie van deze erfafscheiding is door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan geborgd. Het geluid van de basisschool vormt geen belemmering voor de te realiseren woningen binnen het plangebied aan de Spoorstraat 9.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er -indien er een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd- geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

De locatie ligt echter ook nabij de spoorlijn Den Dolder-Baarn. In de Wet geluidhinder worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). De GPP's zijn voor de onderhavige onderzoekslocatie op basis van het landelijke geluidregister vastgesteld. Het dichtstbij gelegen referentiepunt heeft een geluidproductieplafond van 52 dB. Conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft het traject derhalve een zone van 100 meter. Het plan is hiermee gelegen in deze zone en onderzoeksplichtig voor de bepaling van de geluidbelastingen ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is akoestisch onderzoek in verband met spoorwegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek Spoorstraat 9 Soest, 2017022 Versie Apr.17-v1, Ermelo, 26 april 2017) wordt geconcludeerd dat de berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van railverkeerslawaaï van de spoorlijn Den Dolder-Baarn ten hoogste 45 dB bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer. Er hoeft geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen en geen aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van railverkeerslawaaï geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met vier toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 1 extra woning in het plangebied.

4.2.6. Trillingshinder

Omdat de beoogde nieuwe woningen dichtbij een spoorlijn zijn gepland zou mogelijkwerwijs trillingshinder voor de toekomstige bewoners kunnen ontstaan. Om inzicht te krijgen in de te verwachten trillingsniveaus zijn ter plaatse van de bestaande bebouwing trillingsmetingen⁴ uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van de door de Stichting Bouwresearch (SBR) opgestelde meet- en beoordelingsrichtlijn B, die betrekking op: Hinder voor personen in gebouwen.

Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen kan worden geconcludeerd dat de maximale trillingssterktes kleiner zijn dan 0,1 mm/s en daarmee onder de gevoelsgrens liggen. De $V_{\max}$ die wordt gemeten is niet hoger dan de onderste streefwaarde voor wonen. Derhalve is er conform de SBR richtlijn B ter plaatse van de meetlocatie geen sprake van hinder.

4.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 6 juni 2017 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

⁴ Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau, Trillingsmetingen aan de Spoorstraat te Soest, 06P004091 Waddinxveen, 21 februari 2018

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 6 juni 2017 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aange-wezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbe-schermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbe-scherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de be-schermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet na-tuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthef-fingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in

het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Het perceel is in gebruik als kwekerij voor het bloemenmagazijn. Op het perceel is beplanting van het voormalige bloemenmagazijn en onkruid aanwezig. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

De beplanting op het perceel wordt met uitzondering van de monumentale Hollandse Linde, op het perceel, regelmatig opgeschoond. Er zijn daardoor geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is archeologisch bureauonderzoek en vervolgens een inventariserend veldonderzoek verkennende fase (IVO-O)⁵ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied van boven naar beneden uit een bouwvoor/verstoord esdek op een verstoorde zandlaag op de C-horizont van dekzand bestaat. De bovenste donkerbruingrijze verstoorde zandlaag betreft waarschijnlijk in alle boringen de oude bouwvoor en kan geïnterpreteerd worden als het plaggendeek van een zwarte enkeerdgrond (zEZ30). De bodem is door het grote aantal bouwactiviteiten die in het plangebied hebben plaatsgevonden sterk verstoord tot in de C-horizont van het dekzand. Het booronderzoek heeft derhalve geen archeologische indicatoren of andere aanwijzingen voor een archeologische vindplaats opgeleverd. Op basis van het veldonderzoek kan dan ook geconcludeerd worden dat de planuitvoering geen consequenties zal hebben.

Op basis van de resultaten van het zowel het bureau- als veldonderzoek, kan worden geconcludeerd dat de middelhoge verwachtingswaarde van het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied, wordt klein ingeschat omdat de bodem verstoord is tot in de C-horizont van het dekzand. Derhalve wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen. Het plangebied is vrijgegeven, derhalve is geen archeologische dubbelbestemming meer in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.6. 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 bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

⁵ Salisbury Archeologie b.v., Hoek Prins Bernhardlaan en Spoorstraat te Soest, Een bureau- en verkennend booronderzoek (IVO-O), Salisbury Archeologisch Rapport 17.110, Versie 1.2, Assen, 25 september 2017

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 1 en 2

In artikel 1 zijn de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en artikel 2 bevat de wijze van meten en berekenen.

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan.

Artikel 4 - Wonen

De woning met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en (kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen".

In de bouwvlakken zijn de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' aangegeven, zodat uitsluitend (half)vrijstaande woningen zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begrippen 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.

Bedrijf aan huis:

Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook 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 bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 5 Antidubbelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en situering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De

gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding is een de aanduiding 'geluidzone spoor' opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) van dit bestemmingsplan blijkt dat die geluidzone geen beperkingen oplevert voor het realiseren van de geprojecteerde woningen in het onderhavige plangebied.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen 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.

Artikel 12 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Soest en de initiatiefnemer zullen een overeenkomst afsluiten waarin het plan-schadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Buurtbewoners aan de Batenburg, Prins Bernhardlaan, Beatrixlaan, Rembrandtlaan en Spoorstraat zijn -voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgenodigd voor een informatie bijeenkomst op 23 oktober 2017. Van alle genodigden (circa 70) zijn circa 28 omwonenden naar de informatiebijeenkomst gekomen.

Het ontwerp van de woningen is tijdens die bijeenkomst goed ontvangen: het past goed in het straatbeeld en bij de huizen in de verdere omgeving. Hier is niets op aangemerkt. Ook de stedenbouwkundige opzet 4 twee-onder-één-kap-woningen en een vrijstaande woning kan rekenen op ondersteuning, ook hier zijn geen aanmerkingen op. Omwonenden zijn vooral benieuwd hoe parkeren wordt opgelost (volgens parkeernorm en op eigen terrein) en waar de ontsluiting (voordeur) zich bevindt.

De meeste vragen van omwonenden betreffen het ontsluiten van het bouwverkeer op een veilige manier voor omwonenden en de schoolgaande kinderen. De ontwikkelaar zal hier in samenwerking met de gemeente extra aandacht aan besteden. Voorts wil men graag weten wanneer de opstallen gesloopt gaan worden en de bouw zal starten.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 9 en de daarbij behorende stukken hebben vanaf 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens die periode is door Prorail een zienswijze ingediend. Prorail constateert in haar zienswijze dat de beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland en dat hierdoor trillinghinder voor de toekomstige bewoners kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Prorail adviseert om het aspect trillinghinder af te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefnemer trillingshinderonderzoek laten uitvoeren (zie paragraaf 4.2.6). Hieruit blijkt dat de trillingssterktes onder de gevoelsgrens liggen en dat deze derhalve geen belemmering vormen voor de woningbouw.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl