

**Toelichting
bestemmingsplan**

Naast Meent 29

NL.IMRO.0342.BPSOE0049-0301

22 februari 2018

Toelichting Bestemmingsplan Naast Meent 29

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.351
Datum : 22 februari 2018
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Gebiedsbeschrijving	11
2.3 Plangebied en directe omgeving	12
3 BELEIDSKADERS	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Het initiatief.....	25
4.2 Toekomstige situatie perceel naast Meent 29	27
5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
5.1 Bodem	29
5.2 Milieuzonering	29
5.3 Geluid	31
5.4 Geur	33
5.5 Luchtkwaliteit.....	34
5.6 Externe veiligheid	35
5.7 Water	36
5.8 Ecologie	37
5.9 Archeologie.....	40
5.10 Cultuurhistorie	42
5.11 Kabels en leidingen.....	43
6 JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1 Inleiding.....	45
6.2 Opbouw regels en verbeelding	46
6.3 Toelichting op de artikelen	46
7 UITVOERBAARHEID	51
7.1 Economische uitvoerbaarheid	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Meent 29 is een woning aanwezig. Het betreft de helft van een twee-aaneen gebouwde woning (2-onder-1kap woning). De eigenaren hebben een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning. Het is de bedoeling dat deze nieuwe woning tussen de woning van initiatiefnemers (Meent 29) en de vrijstaande woning noordelijk daarvan (buren op Meent 28) wordt gesitueerd. Om dit ruimtelijk mogelijk te maken wordt een stuk grond van 2,5 meter breed van de buren aangekocht. Na bouw van de nieuwe woning is het de bedoeling dat de initiatiefnemers de nieuwe woning betrekken en de bestaande woning op het perceel Meent 29 wordt verkocht aan de kinderen. Hierdoor blijven ouders en kinderen dicht bij elkaar wonen zodat onderling zorg kan worden verleend.

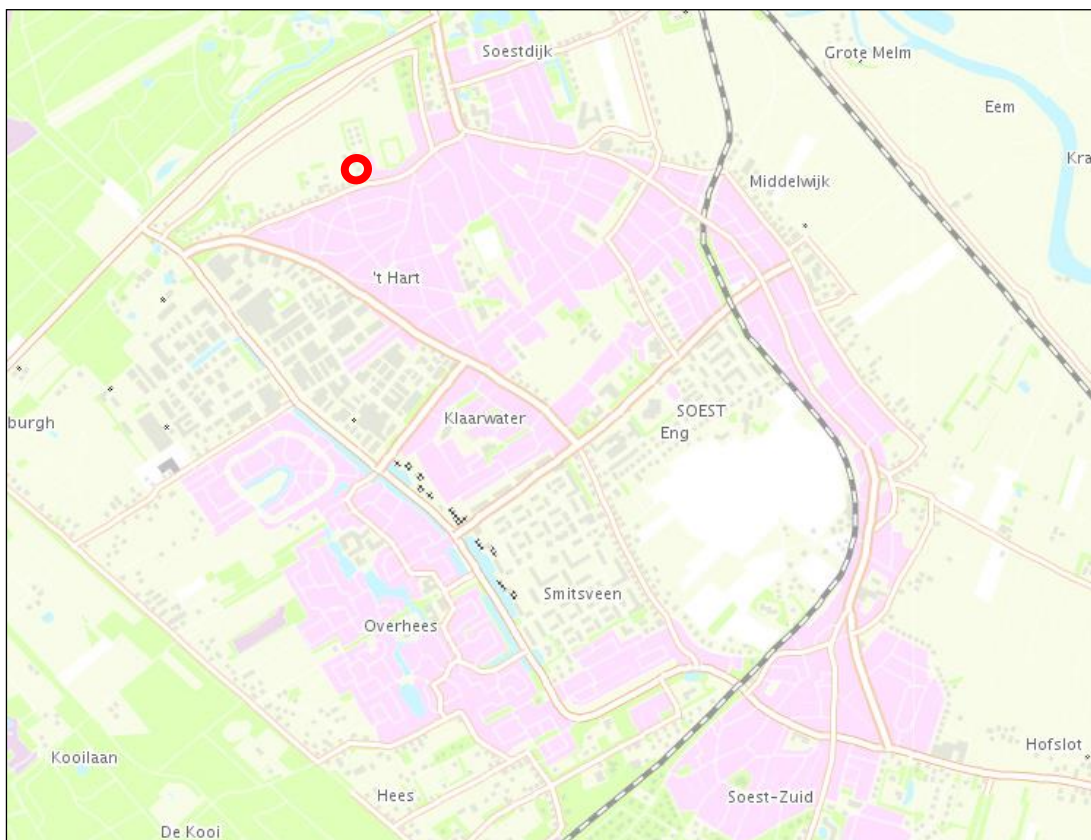
Het gemeentebestuur van Soest heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling (positief principebesluit juni 2017). Reden voor de initiatiefnemers om de volgende stap te zetten: het verzoek voor de wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' zodat op de locatie een bouwvlak wordt opgenomen. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het verzoek. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Naast Meent 29' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

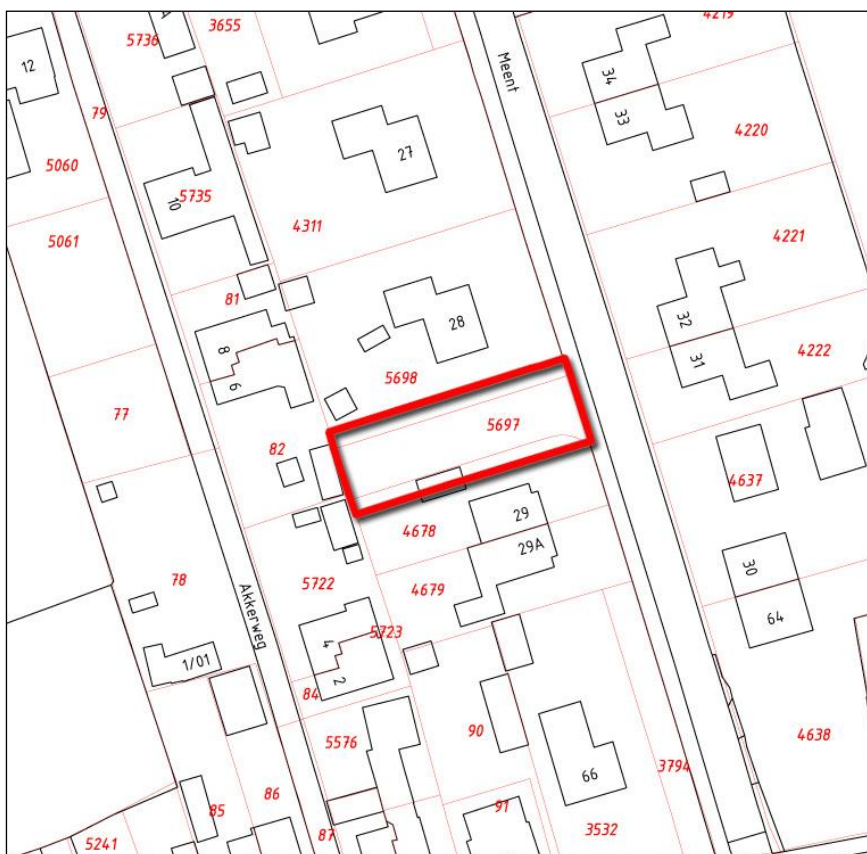
Het plangebied aan de Meent ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, net ten noorden van de Koninginnelaan. Daarmee maakt de locatie deel uit van het deelgebied 'Soestdijk', gelegen aan de noordzijde van de kern Soest. Het perceel heeft een totale omvang heeft van ca. 500 m² en heeft betrekking op diverse (gedeelten van) percelen bekend onder gemeente Soest, sectie K, nummers 5697, 5698 (deels) en 4678 (deels).

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

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 BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie) en Kadastrale kaart

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 naast Meent 29 hebben de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 14 en artikel 16 van de bijbehorende regels. Binnen de bestemming 'Tuin' (voortuin) zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers en ingangspartijen aan de voorgevel van een woning. Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep of bedrijf aan huis. Een woning mag echter uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. Verder zijn bijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen zonder meer mogelijk.

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

Zoals genoemd zijn de eigenaren van perceel Meent 29 voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te bouwen, tussen hun eigen woningen en de woning van de burens (Meent 28).

Hiervoor is een wijziging van de huidige bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' (zonder bouwvlak) nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder 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 bouw van de woning.

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, alsook de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

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 tussen Meent 28 en Meent 29 in Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

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

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

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

De planlocatie ligt ten noorden van de Koninginnelaan. De Koninginnelaan is van oorsprong een ontginningsweg en vormde de voormalige dorpsrand.

De Koninginnelaan heette voor 1929 de Veenhuizenweg, genoemd naar het Veenhuis dat aan de Praamgracht lag en diende als overslagplaats voor turf. Rond 1950 is het lint nagenoeg opgevuld. Na deze datum zijn enkele woningen toegevoegd, evenals enkele straten loodrecht daarop, zoals de Meent. De Koninginnelaan fungeert daarbij nog steeds als één van de oorspronkelijke entree's van de kern Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de bebouwde kom van de kern Soest en maakt deel uit van de wijk 't Hart. De wijk 't Hart bestaat grotendeels uit de functie wonen. In het noorden wordt de wijk 't Hart gekenmerkt door een stadsrandgebied waarin de cultuurhistorische ontwikkeling zowel in ruimtelijke

als functionele zin herkenbaar is. Doordat langs de Koninginnelaan, die niet de allure had van een oude belangrijke route, de grond goedkoop was en voldoende ruimte aanwezig was, zijn hier, werkplaatsen (aannemers, schilders en handel en opslag) en eenvoudigere woningen ontstaan.



Figuur 4: Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen, in relatie tot het plangebied

De laan wordt dan ook gekenmerkt door overwegend kleinschalige, vrijstaande panden in één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Er komen echter ook panden voor van twee lagen met kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing bevindt zich in de regel op relatief bescheiden percelen. Dat geldt vooral voor de zuidzijde van de straat. Aan de noordzijde is de agrarische herkomst nog herkenbaar door onder andere de erfbeplanting en verspringende rooilijnen. Op sommige plekken is een doorzicht naar het achterliggende agrarische landschap aanwezig.

2.3 Plangebied en directe omgeving

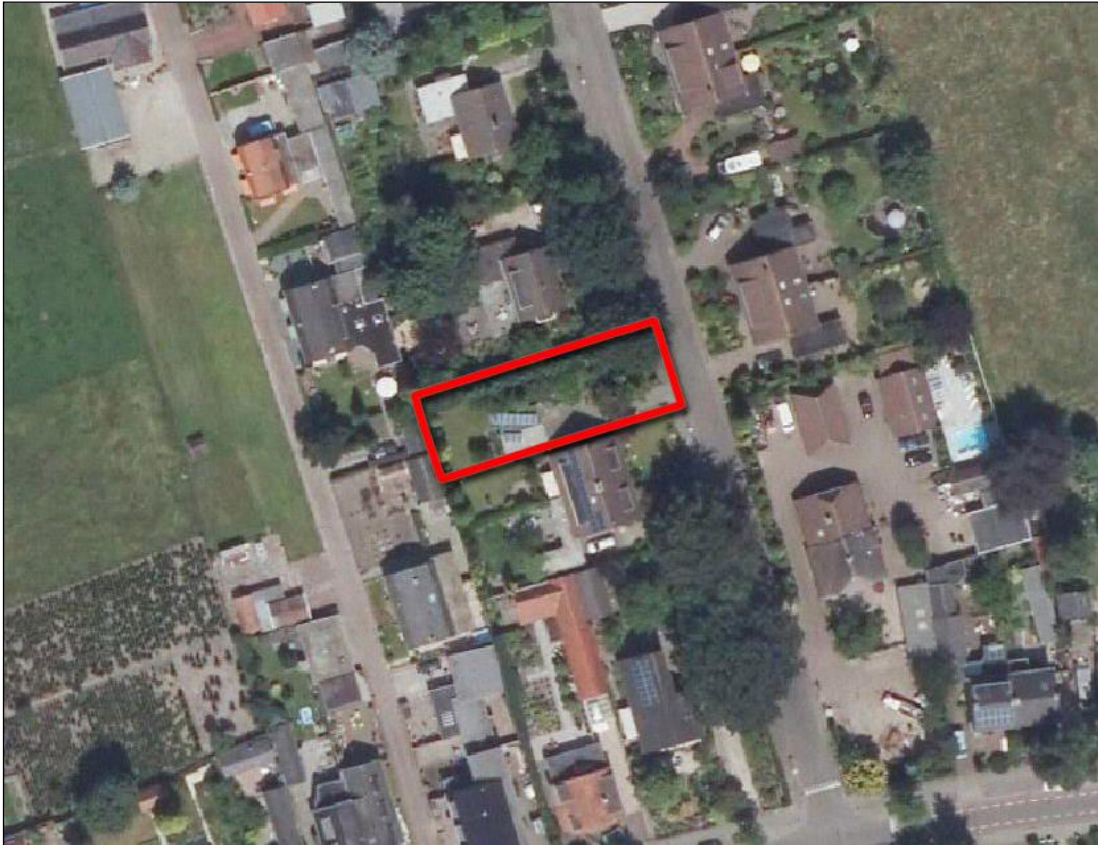
2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied heeft betrekking op gronden tussen de kavel Meent 28 en Meent 29. De Meent is een zijstraat van de Koninginnelaan en eindigt op een woonwagenkampje dat overgaat in het landelijke gebied van Soest. Kenmerkend voor deze straat, net als andere straten die haaks op de Koninginnelaan staan, is de afwisseling van vrijstaande en twee-onder-een kap woningen op relatief ruime percelen. De verhouding bebouwd-onbebouwd en de positie op de kavel (wat meer naar achteren zodat relatief diepe voortuinen ontstaan) zorgen ervoor dat er een ruim opgezette sfeer aanwezig is.

De woningen in de straat bestaan in hoofdzaak uit één bouwlaag met een (zadel)kap. De kap van deze woningen ligt daarbij overwegend evenwijdig aan

de straat. Dit is ook het geval bij de direct aangrenzende woningen ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied.

Bijgaande figuren (5 en 6) geven een impressie van het (plan)gebied.



Figuur 5: Ligging plangebied aan de Meent op de luchtfoto, met in het zuidoosten de aansluiting met de Koninginnelaan

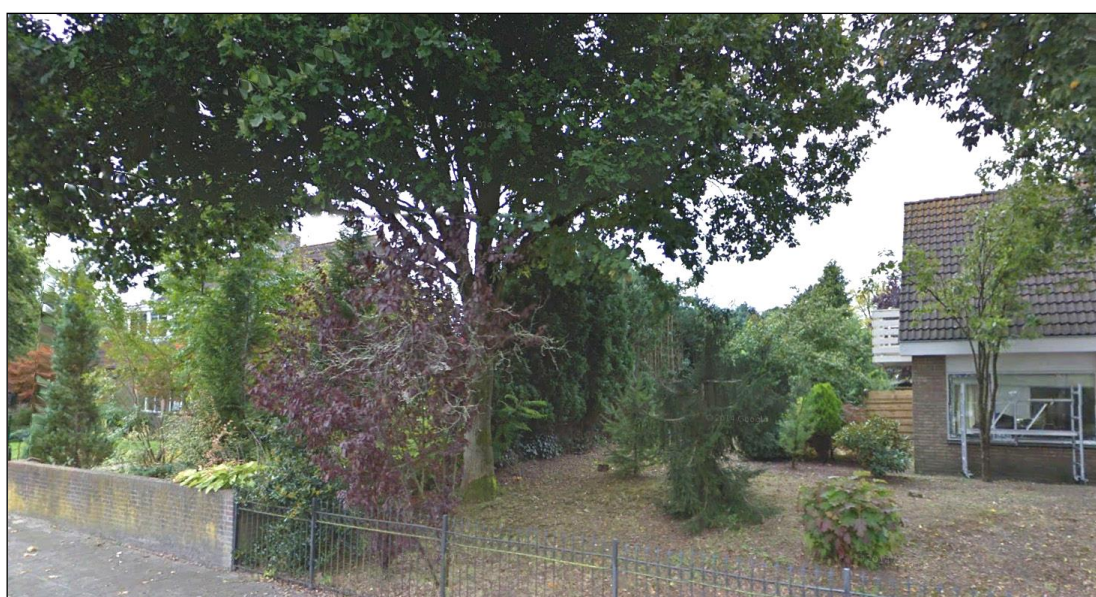
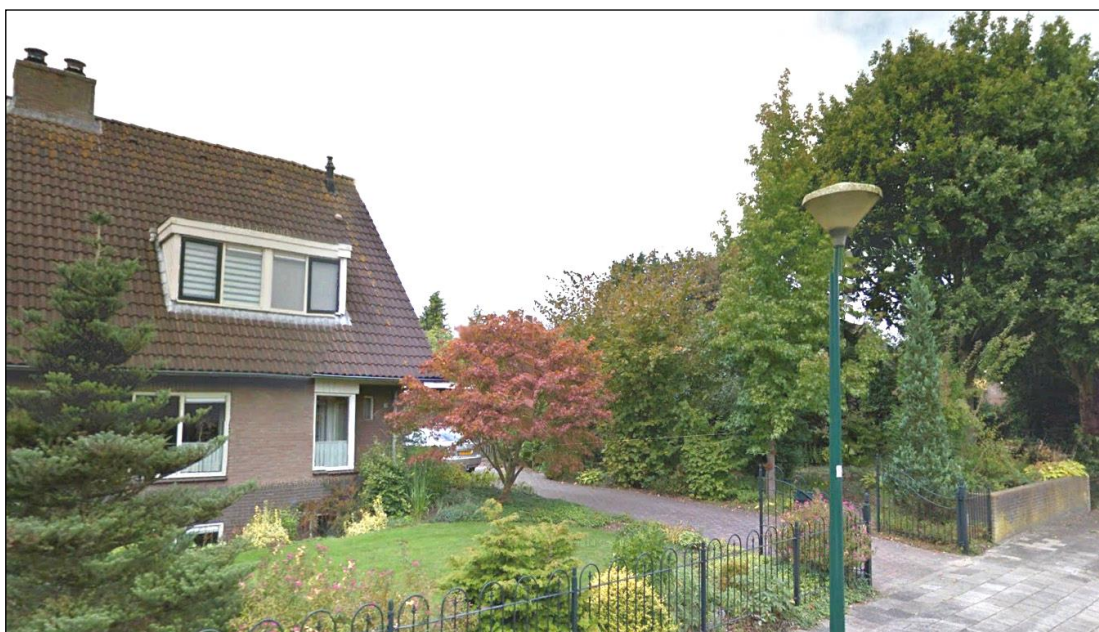
2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied grenst in het oosten direct aan de Meent. De Meent is een woonstraat waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. De weg heeft bovendien een relatief smal profiel (ca. 6 meter breed), met aan één zijde een gescheiden voetpad. Fietzers moeten gebruik maken van de hoofdweg. De Meent sluit in het zuiden aan op de Koninginnelaan. De Koninginnelaan fungeert van oudsher als een belangrijke verbindingsweg naar het centrum van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

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

Ook binnen het plangebied zelf is dit het geval, waarbij de monumentale / waardevolle boom in het noordoosten van het plangebied, een markant element is.



Figuur 6: Foto's bestaande situatie plangebied, in relatie tot belendende percelen: Meent 29 boven en Meent 28 onder (bron: Google Streetview)

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.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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.

Met het voorliggende plan wordt een nieuwe vrijstaande woning tussen Meent 28 en Meent 29 planologisch vastgelegd.

Ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt een woning wordt toegevoegd, is toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

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;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen 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 is het plan niet strijdig 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, 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, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' 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.

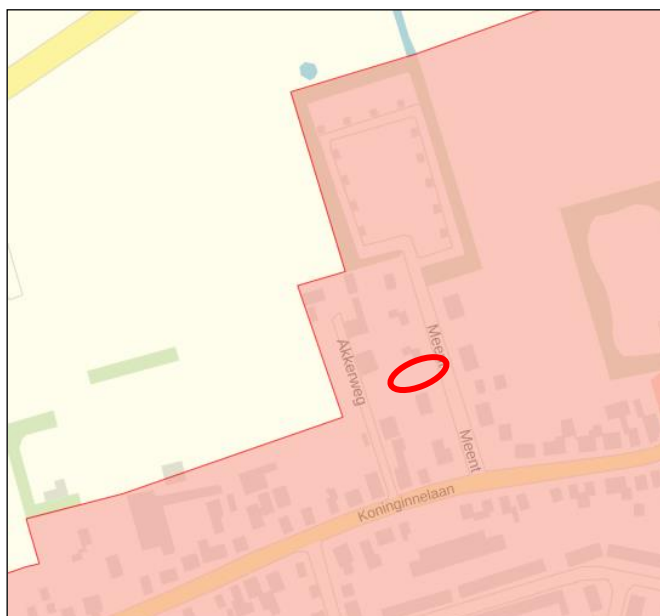
Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- 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



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)

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

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

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' en 'Wonen' 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 5.9 en 5.10.

Wonen

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

3.2.3 Conclusie provinciaal

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

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen 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 woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft een zogenaamde seniorenwoning. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk speerpunt uit de structuurvisie.

3.4.2 Wonen in Soest –Woningmarkt in perspectief

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest – Woningmarkt in perspectief' (2012) is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe

gegevens. De prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de 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 voor de 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 voor de woningmarkt betreft.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de woonvisie niet ingaat op individuele bouwinitiatieven.

Gezien de aard en schaal van voorliggend plan (het toevoegen van één vrijstaande woning) zijn er in het voorliggende bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering. Wel wordt in de woonvisie aangegeven dat in toenemende mate behoefte is naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen. Gecombineerd met de landelijke tendens van decentralisatie van de zorg en de daarbij behorende eigen verantwoordelijkheid van de burger om zorg zoveel mogelijk zelf in hun eigen omgeving te zoeken, wordt voorliggend plan als een wenselijke ontwikkeling gezien.

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.

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

3.4.4 De groene kernkwaliteit van Soest

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.4.5). Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

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

Binnen het plangebied komen geen structuurbepalende groenstructuren en/of groengebieden voor. Een nadere toetsing aan het gemeente groenstructuurplan, danwel een beschermingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is niet nodig.

3.4.5 Bomenbeleid

In de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. Het te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

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

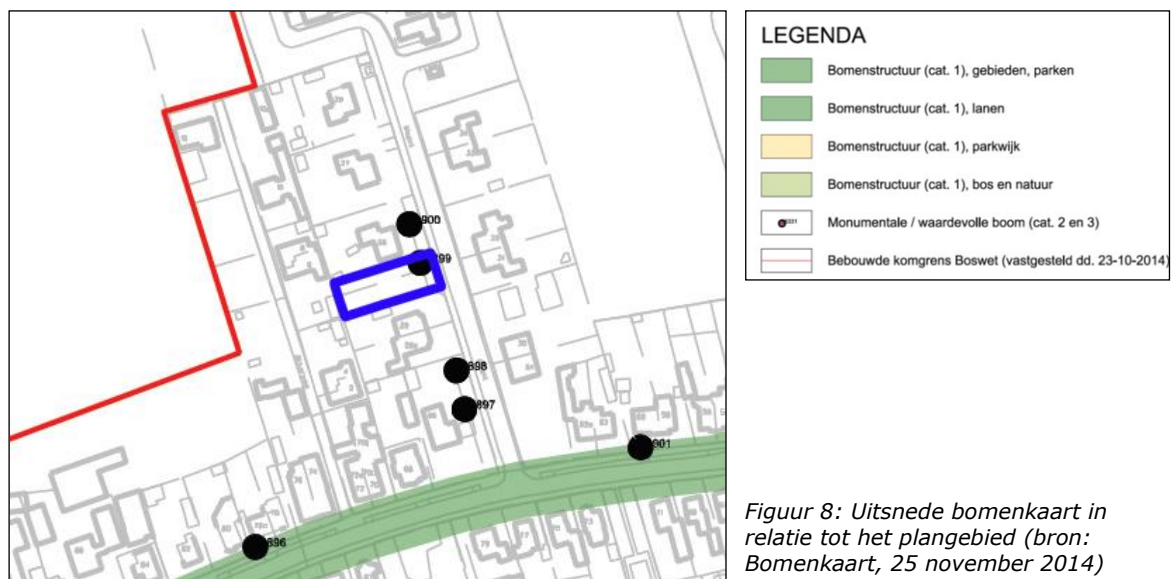
De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

Zoals uit figuur 8 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Wel is er in het noordoosten van het plangebied (in de aan te kopen strook grond van 2,5 m breed) een bestaande monumentale / waardevolle boom aanwezig. Het betreft een monumentale eik (boomnummer

18899). Verder is er achterop het perceel nog een vergunningplichtige boom (Esdoorn, stamomtrek > 80 cm) aanwezig. Ook deze staat in de aan te kopen strook grond.

Beide bomen blijven behouden aangezien de ontsluiting van het erf (de in- en uitrit) alsook de bijgebouwen langs de zuidelijke perceelsgrens worden aangelegd. Door de nieuwe woning op minimaal 12 meter uit de weg te positioneren wordt de boomkroon van de monumentale eik eveneens gerespecteerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1 en 5.8.3 waarin de waardevolle/behoudenswaardige bomen zijn geïnventariseerd en in relatie tot het nieuwe plan zijn geprojecteerd.



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

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 parkeeropgave in relatie tot het voorliggende plan nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.7 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 (niveau 3) waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied is aangemerkt als 'regulier gebied' (niveau 3), als onderdeel van het deelgebied 'Soestdijk'. Binnen dergelijke gebieden wordt alleen getoetst aan hoofdaspecten, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

Dit betekent dat de vorm/maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid dient te worden gerealiseerd en de detaillering, het materiaal en de kleur aangepast dienen te worden aan de bestaande gebouwen in de directe omgeving. Plannen moeten daarbij voldoen aan de algemene welstandscriteria.

Momenteel is er nog geen uitgewerkt bouwplan van de beoogde vrijstaande woning. Zodra deze wel bekend is, vindt er ook een toets aan de welstandscriteria plaats, als onderdeel van de vergunningverlening.

3.4.8 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

Het grondwaterplan 2011-2015 is vastgesteld. Hierin wordt de omgeving Noorderweg/Ir Menkolaan aangemerkt als een gebied met mogelijke grondwateroverlast.

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

3.4.9 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

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

3.4.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

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

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. 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 is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid. De woonfunctie met daarbij de bouwmogelijkheid voor een nieuwe vrijstaande woning tussen Meent 28 en Meent 29 sluit goed aan bij de woonbuurt en het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

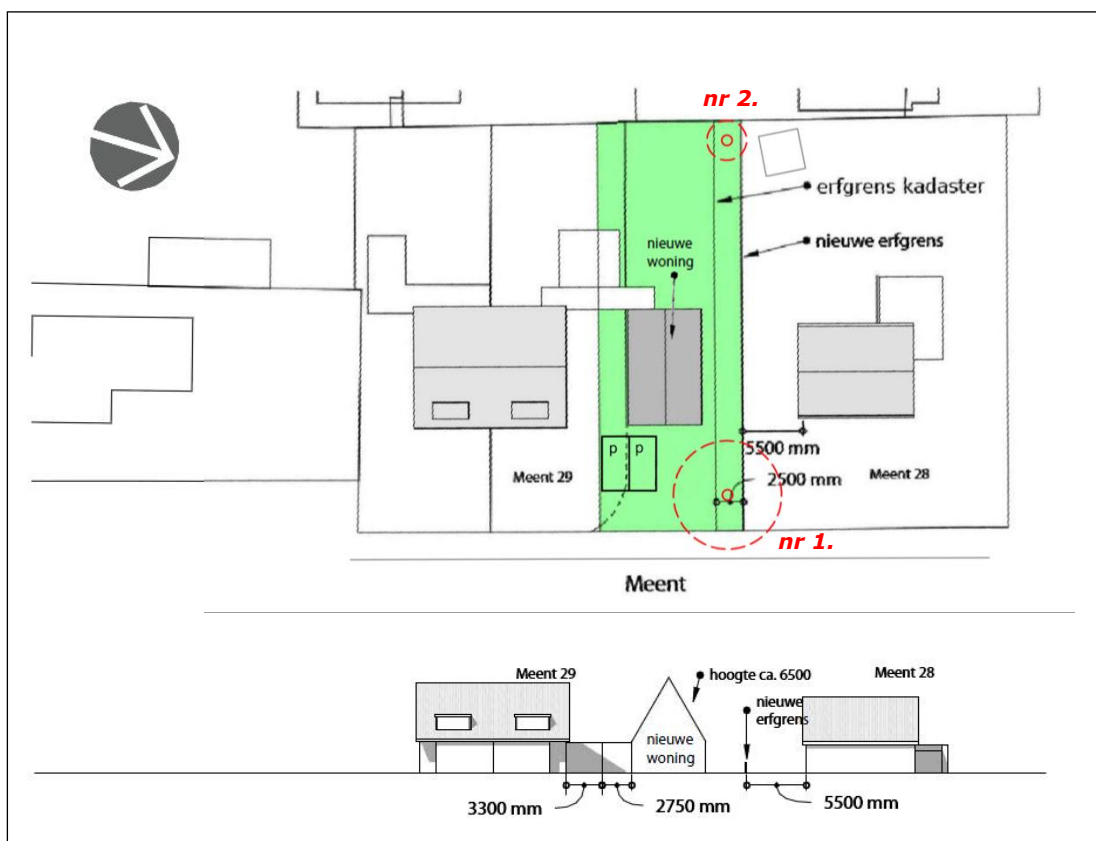
4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel tussen Meent 28 en Meent 29.

Om de nieuwe woning ruimtelijk goed te kunnen inpassen is reeds een strook grond van 2,5 meter breed van de burens (Meent 29) aangekocht. Na bouw van de nieuwe woning is het de bedoeling dat de initiatiefnemers de nieuwe woning betrekken en de bestaande woning op het perceel Meent 29 wordt verkocht aan de kinderen. Hierdoor blijven ouders en kinderen dicht bij elkaar wonen zodat onderling zorg kan worden verleend.

In dit kader is door 'Bureau Bos architecten+ingenieurs+adviseurs' een (inrichtings)plan opgesteld dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan. In bijgaande figuren (9 en 10) is dit in beeld gebracht.

Doel is om de geldende woon- en tuinbestemming voor de gronden naast Meent 29 zodanig te wijzigen dat er een bouwmogelijkheid ontstaat om een vrijstaande woning te bouwen.



*Figuur 9: Positionering beoogde vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen op het perceel tussen Meent 28 en 29 te Soest, in relatie tot de te behouden beschermwaardige bomen met bijbehorende boomkroon: Hollandse Eik (nr. 1) en Esdoorn (nr. 2)
(bron: Bureau Bos architecten+ingenieurs+adviseurs, bewerkt mRO)*



*Figuur 10: 3D-impressie van de beoogde vrijstaande woning op het perceel tussen Meent 28 en 29 te Soest in relatie tot de te behouden beschermwaardige bomen
(bron: Bureau Bos architecten+ingenieurs+adviseurs, bewerkt mRO)*

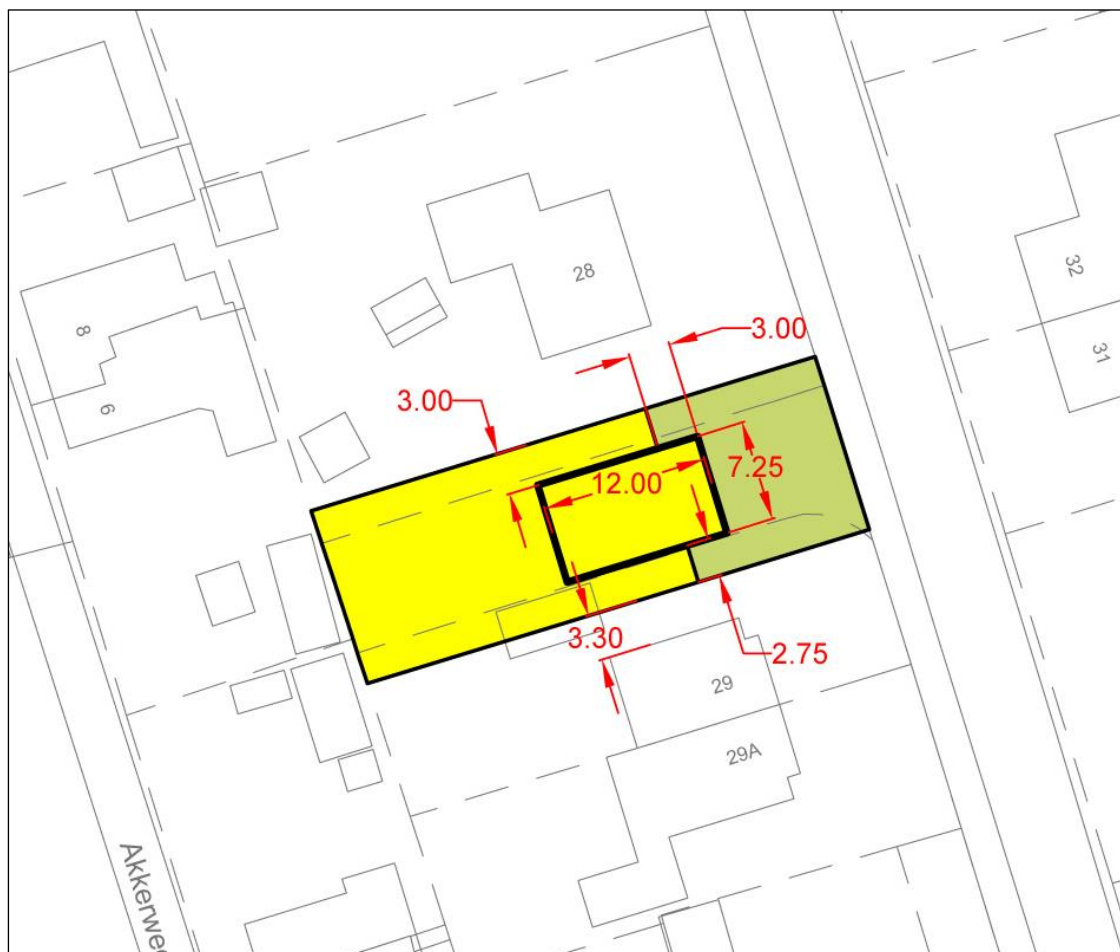
4.2 Toekomstige situatie perceel naast Meent 29

4.2.1 Bebouwing

Kern van het plan is dat de nieuwe vrijstaande woning op het perceel naast Meent 29 zich qua maat en schaal voegt in het karakter van de woonbebouwing in de straat. Daarmee sluit de nieuwe woning aan bij de reeds bestaande woningen (vrijstaand en twee-onder-een kap) in dit deel van de straat en ontstaat er een stedenbouwkundige eenheid. Daarbij speelt de positie van de nieuwe woning op de kavel een belangrijke rol, waarbij een afstemming met de grens van de bestemming 'Tuin' van de belendende percelen maatgevend is.

De voorgevel van de nieuwe vrijstaande woning zal op ca. 12 meter van de weg (Meent) gepositioneerd worden, min of meer in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de belendende woning aan de Meent 29.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is daarop afgestemd, evenals op de 'nieuwe' perceelsgrenzen aan zowel de noordzijde (Meent 28) en de zuidzijde (Meent 29). Daarbij geldt dat de woning minimaal 3 meter uit de noordelijke zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden. De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens met Meent 29 in het zuiden dient minimaal 2,75 meter te bedragen. Deze afwijkende maat komt voort uit de wens om de woning ook rolstoel toegankelijk te maken, wat effect heeft op de indeling en maatvoering van de woning.



Figuur 11: Uitgangspunten nieuwe situatie voor de beoogde vrijstaande woning op het perceel naast Meent 29 te Soest

Verder is het bouwvlak 12 meter diep. Daarmee wordt aangesloten bij de omvang van de bouwvlakken behorend bij de reeds bestaande woningen aan de Meent.

Eventuele erfbouw (aan- en uitbouwen / bijgebouwen) dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. Zoals uit de bijgaande inrichtingsschets blijkt is de bestemming 'Wonen' daarop afgestemd, evenals de grens van de een bestemming 'Tuin'.

De maximale toegestane goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zijn in het plan op respectievelijk 5 en 9 meter gesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwregels voor de goot- en bouwhoogte van de woningen in dit deel van de Meent.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat er nog geen definitief bouwplan is opgesteld. De bovenstaande uitgangspunten vormen echter wel de basis voor het bouwplan.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat de nieuwe woning middels een 'eigen' oprit, direct grenzend aan de oprit van de bestaande woning aan Meent 29, rechtstreeks ontsloten wordt op de Meent. Verder zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning.

Echter, omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een zogenaamde correctiefactor. Voor een parkeerplaats op een oprit geldt een factor van 0,8; bij een garage met oprit van minimaal 6 meter 1,0 en bij een garage met oprit van minimaal 12 meter; 1,3. Reden is dat de gemeente er vanuit gaat dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd voor parkeren worden gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt en bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van de burens.

Binnen het plangebied is in ieder geval voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen bij de woning te realiseren (zie ook figuur 9). Daarmee voldoet het initiatief aan de gemeentelijke parkeernormen / parkeereisen. In het concrete bouwplan voor het perceel naast Meent 29 zal de parkeersituatie verder worden uitgewerkt. Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in de algemene bouwregels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als bij nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde bouw van een vrijstaande woning op het perceel naast (ten noorden) van Meent 29 in Soest.

5.1 Bodem

5.1.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Onderzocht moet dus worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek volgens NEN 5740.

5.1.2 Situatie in het plangebied

Op grond van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem blijkt dat er specifiek voor het plangebied in het verleden een verkennend bodemonderzoek (1995) en een nader bodemonderzoek (1996) is uitgevoerd. Destijds werd geconcludeerd dat er geen schadelijke effecten voor de volksgezondheid aanwezig zijn. Gelet op het jarenlange en ongewijzigde gebruik van de gronden tussen Meent 28 en Meent 29 als erf / tuin behorend bij de woonfunctie, nadat de bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, is er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de nieuwbouw van een woning.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de bouw van de nieuwe vrijstaande woning zal desalniettemin een actueel bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.2 Milieuzonering

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd

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

Tabel 1: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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

5.2.2 Situatie in het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven overheerst de woonfunctie in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt in het noorden, oosten en westen omringd door diverse percelen waarop vrijstaande woningen en ook twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd. Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling daarop wordt aangesloten. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Invloed omgeving op het plangebied

Het dichtstbijzijnde aanwezige bedrijf is gesitueerd aan de Koninginnelaan 81, op ruim 75 meter ten zuiden van het plangebied.

Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' een bedrijfsbestemming en is voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De bijbehorende richtafstand bedraagt daarmee 30 meter.

Gezien de afstand tot aan het plangebied wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan en wordt het betreffende bedrijf als gevolg van het plan niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geluid

5.3.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen,

woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd 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 gezondeerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen waarvan de zones tot aan het gebied reiken.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. 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

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

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

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

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soestdijk' is het aspect 'geluidhinder' (wegverkeerslawaaï) nader beschouwd. De hierin opgenomen akoestische aandachtzones zijn met een zogenaamde gebiedsaanduiding op de kaart / verbeelding aangegeven. Binnen deze gebieden wordt een akoestisch onderzoek in geval functiewijziging naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen noodzakelijk geacht. Het perceel naast Meent 29 ligt ruimschoots buiten deze zone zodat aangenomen wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook niet wordt overschreden. Omdat volgens het Bouwbesluit een gevel een minimale geluidsreductie van 20 dB dient te hebben, wordt daarmee ook (ruimschoots) voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde van 33 dB.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Geur

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

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

Wet geurhinder en veehouderij

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

Activiteitenbesluit

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

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

5.4.2 Situatie in het plangebied

De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Hoewel er op ruim 50 meter afstand van het plangebied diverse agrarische gronden gelegen zijn, zijn er geen agrarisch bedrijven gevestigd of andere gebouwen waar dieren gehouden worden. De dichtstbijzijnde agrarische schuur ligt op ruim 175 m ten westen van het plangebied. Bovendien zijn er tussen de agrarische gronden en het plangebied reeds diverse andere burgerwoningen

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt 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. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

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

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

5.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Het plan 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.

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

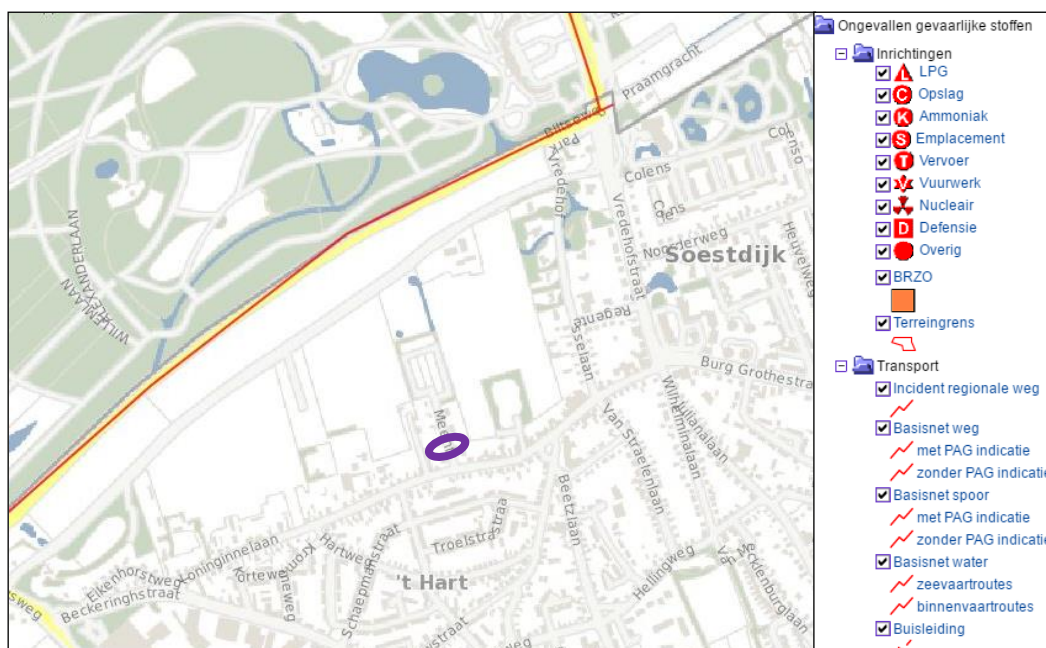
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het 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 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Bevi wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

5.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 12 : Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen
(bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

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

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied (< 200 meter) zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

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

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 Waterbeleid

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

5.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

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

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Bebouwing en verharding

Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning van ca. 85 m² op een perceel met een totale omvang van ca. 500 m². Bovendien wordt er nabij de woning ca. 25 m² aan bijgebouwen voorzien (waarvan ruim de helft nu al aanwezig is en wordt verbouwd) en worden de direct aangrenzende gronden als erf / tuin heringericht.

De extra oppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied (bestaand stedelijk gebied) bedraagt daarmee kleiner dan 100 m². Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

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

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Dit blijkt onder meer op grond van de samenstelling van de bodem (hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand¹), met een relatief lage grondwaterstand (grondwatertrap VII), zijn de basiscondities hiervoor goed. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem aan de Meent. 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 ontwikkeling van 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

¹ Bron: www.bodemdata.nl

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in of nabij (binnen straal van 9 kilometer) een Natura2000-gebied gelegen. Ook maakt de locatie geen deel uit van het NNN. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn derhalve uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming voor het perceel naast Meent 29, waarbij de geldende woon- en tuinbestemming zodanig worden aangepast dat er een nieuwe (extra) vrijstaande woning gebouwd kan worden. Zoals al uit de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting valt op te maken zijn de gronden ter plaatse momenteel in gebruik als tuin /erf behorend bij de aangrenzende woningen en zijn er geen noemenswaardige groenelementen op het perceel aanwezig die als gevolg van de beoogde ontwikkeling verdwijnen. Belangrijke groenelementen die wel aanwezig zijn, zoals de monumentale eikenboom in het oostelijk deel van het perceel (aan de weg), en de esdoorn achterop het perceel blijven behouden.

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

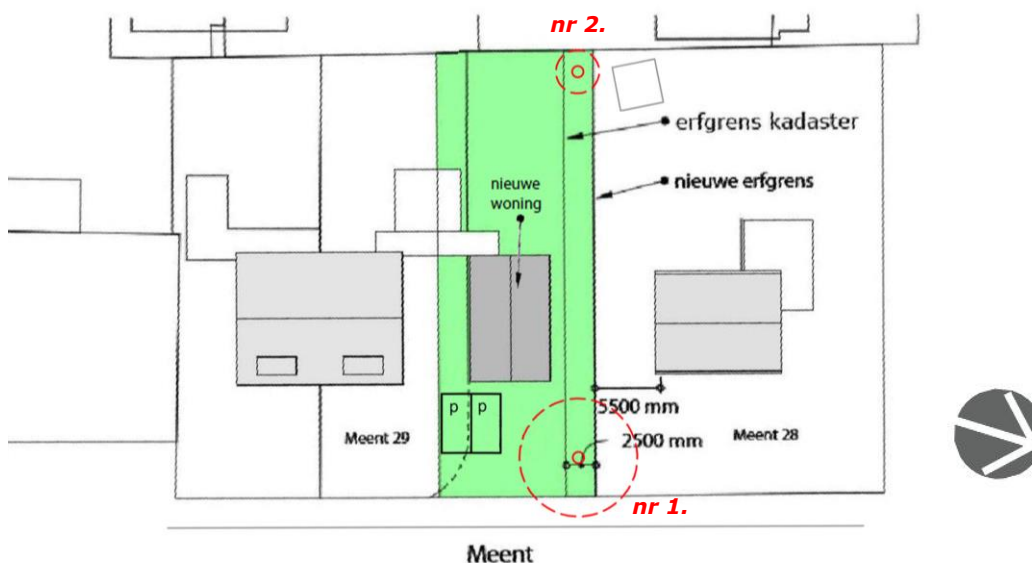
Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wnb in acht genomen te worden. Daarbij dienen eventuele soorten die tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.3 Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 3.4.5 is aangegeven spelen bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Soest een belangrijke rol. In de nota Bescherming en kap van bomen (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd.

Als onderdeel van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden geïnventariseerd en vervolgens moet duidelijk gemaakt worden wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

In het noordoosten van het plangebied (in de aan te kopen strook grond van 2,5 m breed) is een bestaande monumentale / waardevolle boom aanwezig. Het betreft een monumentale eik (boomnummer 18899). Verder is de achterop het perceel aanwezige Esdoorn noemenswaardig vanwege de stamomtrek (> 80 cm). Ook deze staat in de aan te kopen strook grond. In bijgaande figuur 13 is dit in beeld gebracht.



Locatie (nr.)	Voortuin (nr. 1)	Achtertuintuin (nr. 2)
Boomsort	Holl. Eik.	Esdoorn groen
Stamomtrek	1,68 m	0,87 m
Kroonhoogte	15 m	8 m
Conditie	Goed	Matig
Levensverwachting	>10 jr.	< 10 jr
Verplantbaar	Nee	Nee

Figuur 13: Herontwikkeling perceel tussen Meent 28 en 29 te Soest, in relatie tot de te behouden beschermwaardige bomen met bijbehorende boomkroon.
(bron: Bureau Bos architecten+ingenieurs+adviseurs, bewerkt mRO)



Figuur 14: Beschermwaardige en te behouden bomen: monumentale Eik (links) en Esdoorn (rechts)

Zowel de monumentale Eik alsook de aanwezige Esdoorn blijven behouden aangezien de ontsluiting van het erf (de in- en uitrit), de parkeerplaatsen, alsook de bijgebouwen langs de zuidelijke perceelsgrens worden aangelegd. Door de nieuwe woning op minimaal 12 meter uit de weg te positioneren wordt de boomkroon van de monumentale eik eveneens gerespecteerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1.

Alle overige bomen op het perceel Meent 29 zijn na 1997 geplant en hebben een stamomtrek van 70 cm of kleiner. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen / struiken blijven staan. De Amberboom (*Liquidambar styraciflua*) in de voortuin zal ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied en bijbehorende parkeermogelijkheid worden verwijderd.

5.8.4 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2020 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.

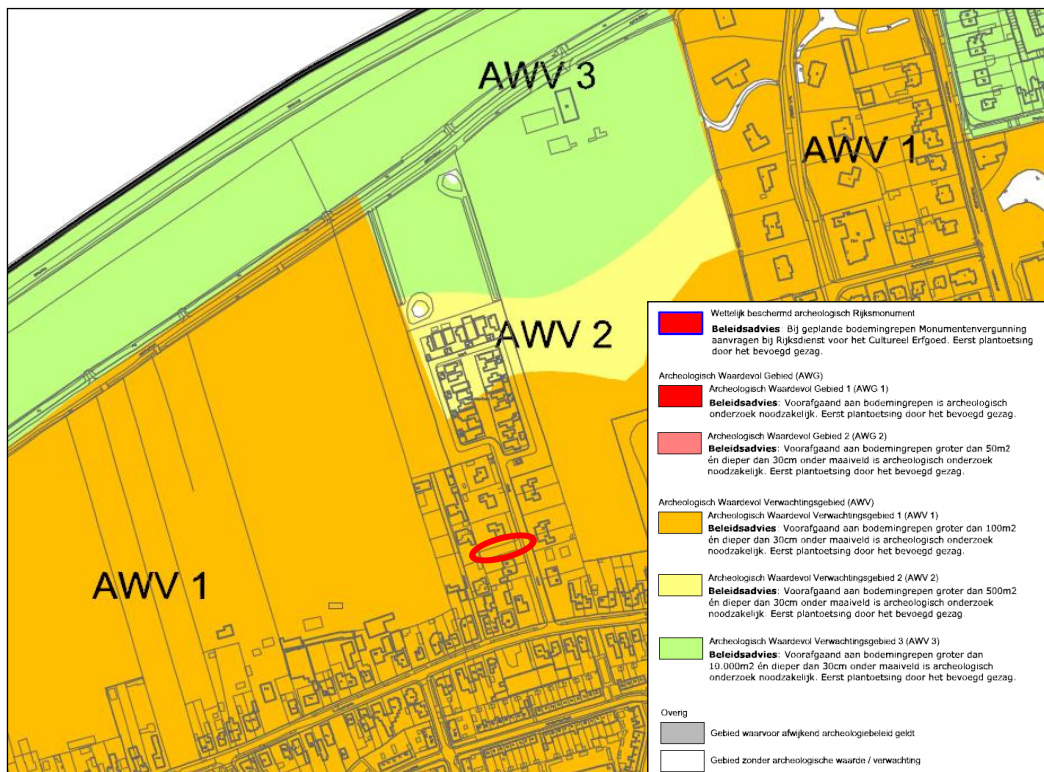
5.9.2 Situatie in plangebied

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

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



Figuur 15: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

Omdat de voorliggende plannen uitgaan van de bouw van een vrijstaande woning met een oppervlakte van ca. 85 m² en er aan de achterkant van de woning ca. 25 m² aan bijgebouwen wordt voorzien (waarvan ruim de helft nu al aanwezig is en wordt verbouwd), kan van de bovengenoemde uitzonderingsplicht gebruik worden gemaakt. De totale oppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied is immers kleiner dan 100 m². Desalniettemin kan een zogenaamde toevallsvondst 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.

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

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die

effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (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 of in de directe omgeving daarvan zijn ook geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten als objecten (gebouwen) aanwezig. Een nadere afweging, danwel beschermingsregeling, is dan ook niet nodig. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de bestaande monumentale / waardevolle boom in het noordoosten van het plangebied behouden blijft. Door de nieuwe woning op minimaal 12 meter uit de weg te positioneren wordt de boomkroon gerespecteerd.

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

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

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende 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 werkteerrenen.

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 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 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 Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), 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

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

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

Artikel 4 Wonen

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe vrijstaande woning (het hoofdgebouw) dient binnen dit vlak gesitueerd te zijn. In het bouwvlak is via een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, evenals het woningtype (in dit geval respectievelijk 5 en 9 meter en een vrijstaande woning). 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 150m². De maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd in een bouwschema.

Beroep of bedrijf aan huis

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie hoge verwachting

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

archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

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

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

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

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

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

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

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

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

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

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

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

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een nieuwe vrijstaande woning (inclusief bijgebouwen) op te richten. Het betreft een particulier initiatief waarmee de gronden tussen het perceel Meent 28 en Meent 29 worden bebouwd. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project (bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw) zonder specifieke functiewijziging, is geen aparte inspraakprocedure gevolgd.

Wel is door de initiatiefnemers een zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat de direct omwonenden positief tegenover de beoogde ontwikkeling staan.

7.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn geen inhoudelijke reacties van de vooroverlegpartners ontvangen.

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 'Naast Meent 29' van donderdag 23 november 2017 tot en met woensdag 3 januari 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is daarop ongewijzigd door de Raad vastgesteld.



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