



**Toelichting
Bestemmingsplan
Molenstraat 144
NL.IMRO.0342.BPSOE0051-0301
21 november 2019**

Bestemmingsplan Molenstraat 144

Gemeente: Soest
Plannaam: Molenstraat 144
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0051-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 21 november 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Geldende plannen	6
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soest	8
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Monumenten en beschermd dorpsgezicht.....	10
2.5	Verkeersstructuur	11
2.6	Groenstructuur	11
2.7	Bomen	11
2.8	Waterstructuur	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Wettelijke kaders.....	15
3.3	Provinciaal beleid.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING.....	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Werkzaamheden.....	23
4.3	Verkeer en parkeren	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Milieuaspecten.....	25
5.3	Water.....	33
5.4	Ecologie.....	36
5.5	Bomen	37
5.6	Archeologie.....	38
5.7	Cultuurhistorie	38
5.8	Kabels en leidingen.....	39
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	40
6.1	Inleiding	40
6.2	De regels.....	40
6.3	De verbeelding	42

HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.1 Algemeen		43
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan		44
Bijlagen		45
Bijlage 1 Bomen Effecten Analyse.....		45
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek.....		46
Bijlage 3 Watertoetsresultaat.....		47
Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna.....		48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molenstraat 144 in Soest bevindt zich een vrijstaande woning. De initiatiefnemer is van plan deze vrijstaande woning te vervangen voor een twee-onder-één-kapwoning.

Bij de ontwikkeling wordt een strook grond van het naastgelegen perceel (Molenstraat 146) betrokken. Dit maakt het mogelijk om de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning stedenbouwkundig passend te maken, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de Molenstraat behouden blijft.

Op 25 juni 2018 heeft het college ingestemd met het plan, indien bij de realisatie aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De beoogde bebouwing moet zich op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens bevinden;
- Een eventuele garage moet zich op het achtererf en op ruime afstand van het hoofdgebouw bevinden;
- De monumentale boom, op de perceelgrens met Molenstraat 142, moet behouden blijven en bij eventuele graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden nabij de boom moeten wortel beschermende maatregelen worden getroffen;
- De beoogde twee-onder-één-kapwoning moet over een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter beschikken.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "De Eng". Om het plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt vrij centraal in de kern Soest. Het gebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie K, perceelnummer 780 en (een strook van) perceelnummer 781.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door woningen aan de Graanakker. Aan de oostzijde vormen een tandarts en een werktuigbouwkundig ingenieurs- en adviesbureau de begrenzing. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenstraat, een kleinschalige kinderopvang en een centrum voor natuur- en milieueducatie. Tot slot bevindt zich aan de westzijde nog een aantal woonpercelen aan de Molenstraat.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving (blauwe omlijning) en in de kern Soest (blauwe ster) weergegeven.



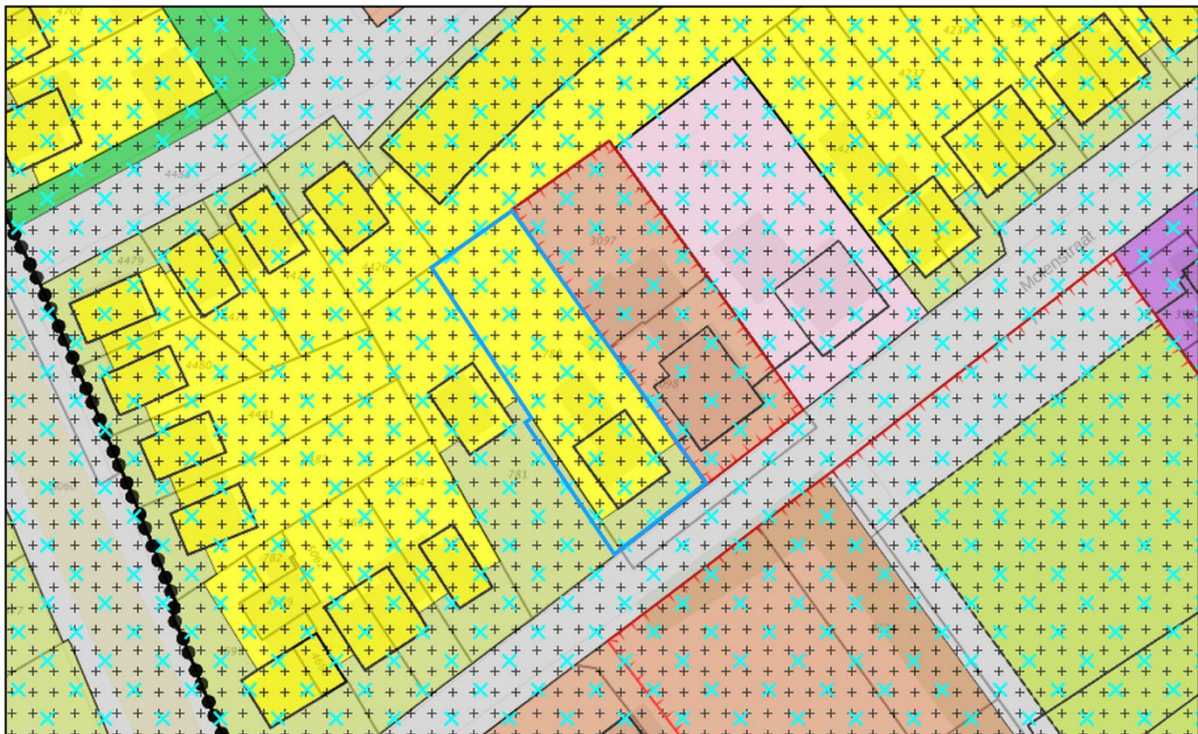
Figuur 1.1: Ligging plangebied in de directe omgeving en in de kern Soest (Bron: ArcGis)

1.3 Geldende plannen

1.3.1 Algemeen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan "De Eng" (vastgesteld d.d. 15 mei 2012) en het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 28 september 2017). Daarnaast geldt het provinciale voorbereidingsbesluit 'Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht' (vastgesteld d.d. 11 juni 2018). Het besluit is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan, de voorgenoemde bestemmingsplannen zijn dit wel.

In figuur 2.1 wordt een uitsnede van de relevante geldende plannen weergegeven. Het plangebied is in het figuur indicatief met de blauwe belijning aangegeven. De plannen worden in de volgende paragrafen nader omschreven.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan "De Eng"

Op basis van het bestemmingsplan "De Eng" heeft het plangebied de bestemmingen:

- 'Wonen', deze is voorzien van een 'bouwvlak' met daarop:
 - de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 8';
 - de maatvoering 'maximum goothoogte (m): 4';
 - de bouwaanduiding 'vrijstaand'.
- 'Tuin'.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'.

Bestemmingen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Hierbij horen tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alleen ter plaatse van het bouwvlak is een hoofgebouw toegestaan. Vanwege de maatvoeringseisen die voor het bouwvlak gelden is een hoofgebouw tot maximaal 8 meter hoog en met een goot tot maximaal 4 meter hoog toegestaan. Vanwege de aanduiding die eveneens ter plaatse van het bouwvlak geldt is alleen een vrijstaande woning toegestaan.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, en perceelontsluitingen. Ter plaatse van de bestemming zijn uitsluitend ander bouwwerken toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' heeft hierbij voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en).

1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening) d.d. 28 september 2017', van toepassing verklaard.

Strijdigheid met bestemmingsplan "De Eng"

Het plan van de initiatiefnemer is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Soest is bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor is de gewenste ontwikkeling niet langer in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De geldende parkeernormering uit het parapluplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving is het uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 7** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 8** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. De eerste paragraaf gaat in op de bestaande structuur van het omliggende gebied, vervolgens wordt in de opvolgende paragrafen ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan "De Eng". Dit bestemmingsplan geldt voor Soester Eng, met de wijken Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg.

De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd. Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland.

Het hooiland bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op de heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon. De komst van de kunstmest zorgde ervoor, dat de natuurlijke schapenmest overbodig werd. Hierdoor werd ook het schaap overbodig en konden de heidevelden voor andere doeleinden ingezet worden. Dit proces werd nog eens versterkt, doordat goedkope wol uit Australië werd ingevoerd. Met het schaap verdwenen ook de schaapskooien van de Eng.

Door sterke toename van de bevolkingsgroei rond de eeuwwisseling nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend om de lintbebouwing en wel voornamelijk aan de Engzijde gerealiseerd. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genoodzaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankedorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klaarwater en Smitsveen en uiteindelijk Overhees. De bebouwing in de nabijheid van de Albert Cuyplaan startte in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw.

De door het bestemmingsplan "De Eng" lopende Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.



Soest omstreeks 1850



Soest omstreeks 1900



Soest omstreeks 1950



Soest omstreeks 2000

Figuur 2.1: Ontstaansgeschiedenis Soest (Bron: Gemeente Soest)

2.3 Functionele structuur

In de nabije omgeving van het plangebied komen verscheidende functies voor. Functies die het meest voorkomen zijn woonfuncties, maatschappelijke functies, recreatieve functies en kantoorfuncties.

Het plangebied aan de Molenstraat 144 beschikt zelf grotendeels over een woonfunctie. Het overige deel doet dienst als tuin horend bij de woonfunctie. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich onder andere een vrijstaande woning (138 m²) en een bijgebouw (circa 12,5 m²). Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie K, nummer 780.

De strook grenzend aan de Molenstraat 144, in het westen van het plangebied, maakt onderdeel uit van de tuin horend bij de woonfunctie aan de Molenstraat 146. Deze strook is onderdeel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Soest, sectie K, nummer 781.

2.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Zuidelijke Eng. Dit is een open en opvallend glooiend akkerbouwgebied op een stuwwal. De velden die onderdeel zijn van de Eng hebben een lange geschiedenis van Soester akkerbouw. Deze gronden zijn daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht, waarbij de doorzichten vanaf de Molenstraat naar het cultuurhistorisch gebied de Eng belangrijk zijn.

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor en het plangebied is niet gelegen binnen beschermd dorpsgezicht.

In de figuren 2.2 tot en met 2.4 is de huidige situatie van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf weergegeven.



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Utrecht)



Figuur 2.3: Straatbeeld met woning in Molenstraat (westen plangebied) (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.4: Straatbeeld met woning in Molenstraat (zuiden plangebied) (Bron: Google Streetview)

2.5 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied zijn bedoeld voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone), behalve de Nieuweweg (50 km/uur). De Nieuweweg dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221). Het plangebied beschikt daarnaast over een in- en uitrit, die aansluit op de Molenstraat.

2.6 Groenstructuur

Met name de omgeving ten zuidoosten van het plangebied beschikt over een groen karakter. Dit karakter wordt gevormd door volwassen bomen, beplanting, volkstuinen en agrarische gronden. De Zuidelijke Eng, die eerder is beschreven, vormt daarnaast een open en groen landschap.

2.7 Bomen

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bomen. Ten aanzien van de relevante bomen die betrokken zijn in de voorliggende ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Voet Bomenbeheer (zie bijlage 1 bij deze toelichting). In paragraaf 5.5 van deze toelichting worden de resultaten uit het onderzoek kort beschreven. In onderstaande tekst komen eveneens resultaten uit het onderzoek terug.

Binnen het plangebied zijn onder andere twee coniferen aanwezig, namelijk ter plaatse van de oostelijke en westelijke perceelgrenzen. Deze coniferen bevinden zich in redelijk/goede conditie. De coniferen hebben niet in het geheel een optimaal verwachtingsbeeld, echter heeft dit mindere beeld nog geen duidelijke negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de bomen.

Daarnaast bevindt zich ter plaatse van de perceelgrens met de Molenstraat 142 een monumentale beuk in goede conditie (zie figuur 2.5). De beuk vertoont het beeld dat van de soort verwacht mag worden onder normale tot goede groeiplaatsomstandigheden.



Figuur 2.5: Monumentale beuk perceelgrens plangebied (westen plangebied) (Bron: Voet Bomenbeheer)

2.8 Waterstructuur

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig en er is daarnaast geen sprake van grondwateroverlast.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoedeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR geraakt.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd: Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een tweetal woningen. Dit heeft een toevoeging van in totaal één extra wooneenheid tot gevolg, vanwege het vervallen van de wooneenheid van de vrijstaande woning. Gelet op de zojuist vermelde uitspraak van de Afdeling is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Verdere toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is dan ook niet noodzakelijk.

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:

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

Toetsing van het initiatief aan het besluit

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de gebieden uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, et cetera. Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

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 vier pijlers:

1. Duurzame leefomgeving;
2. Beschermen kwaliteiten;
3. Vitale dorpen en steden;
4. Dynamisch landelijk gebied.

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.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is vertaald in 13 structuurvisiekaarten. De kaarten zijn als volgt opgedeeld:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Experimenteerruimte | 8. Wonen en werken |
| 2. Bodem | 9. Verkeer en vervoer |
| 3. Water | 10. Regionale uitwerking |
| 4. Klimaat, energie en gezondheid | 11. Landelijk gebied |
| 5. Cultuurhistorie | 12. Landbouw |
| 6. Landschap | 13. Recreatie |
| 7. Natuur | |

Kwaliteit van het stedelijk gebied

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. De vraag wat die "kwaliteit" moet zijn is echter locatie-afhankelijk. Het gaat bijvoorbeeld om bebouwingsdichtheden, stedenbouwkundige opzet, aandacht voor (cultuur)historie en het bodem- en watersysteem en over identiteit. Belangrijke vraag daarbij is in hoeverre de omgeving (fysiek, sociaal, economisch) aansluit bij de vraag van de bewoners en gebruikers nu en in de toekomst. Dit betekent rekening houden met demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en (lokale) krimp.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert overheden en marktpartijen zich gezamenlijk in te spannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herrijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's (paragrafen), te weten:

1. Gehele provincie Utrecht;
2. Landelijk gebied;
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen;
4. Stedelijk gebied.

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikelen aangehaald.

Artikel 1.8: Landschap (Utrechtse Heuvelrug)

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Voor de Utrechtse Heuvelrug dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden.

1. Robuuste eenheid;
2. Reliëfbeleving;
3. Extreme historische gelaagdheid.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

3.3.3 Conclusie

Binnen het plan wordt één wooneenheid binnen het 'Stedelijk gebied' en binnen de rode contour toegevoegd. Stedelijke ontwikkelingen, zoals het toevoegen van een wooneenheid, zijn hier toegestaan. Het plan heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug.

Binnen het plan worden gasloze woningen gerealiseerd. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om duurzaam te verwarmen met een warmtepomp en gebruik te maken van zonnecollectoren.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 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. Het speerpunt van de structuurvisie is 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. 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 woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

In de structuurvisie zijn tevens de getalsmatige uitkomsten uit een woningmarktanalyse opgenomen, deze zijn hieronder weergegeven.

1. Gebouwd moet worden voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de eigen bevolking met een kleine instroom in de gemeente Soest moeten tussen 2007 en 2015 circa 350 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit zijn circa 44 woningen per jaar, verdeeld over 8 jaar.
2. Soest en Soesterberg staan tot 2015, en ook daarna, voor een aanzienlijke herstructureringsopgave; het betreft sloop van vrijwel alleen sociale huurwoningen. Uitgangspunt uit de Woonvisie is het stabiel houden van het aantal sociale woningen. Voor Soest betekent dit de compensatie van 400 nieuwbouwwoningen in het sociale koop- of huursegment.
3. Het gewenste woningprogramma is - op basis van de behoefte en vervangende nieuwbouw - geschat op 750 nieuwe woningen tot en met 2015. De woningbehoefte van de kern Soest moet niet worden opgelost in Soesterberg, maar in en bij de kern Soest. Het is ongewenst om bijvoorbeeld sociale woningbouw te slopen in Soest en terug te bouwen in Soesterberg.
4. Van de totale opgave van 750 woningen moeten circa 560 woningen (75% van 750; 260 nieuw, 300 vervanging) in de kern Soest worden gebouwd.
5. Hoewel de Woonvisie uitgaat van een capaciteit van 1350 woningen tot eind 2015, is de plancapaciteit lager: 840 zelfstandige woningen. Gemeentebreed lijkt er op basis van de Woonvisie voldoende speelruimte voor het realiseren van het gewenste programma. De bestaande plancapaciteit in de kern Soest omvat circa 480 woningen.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

In het plan wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd, ter vervanging van een vrijstaande woning. Dit heeft de toevoeging van één wooneenheid binnen de kern Soest tot gevolg. Aangezien 75% van de woningbouwopgave volgens de gemeentelijke structuurvisie in de kern moet worden gebouwd, sluit het plan goed aan bij de structuurvisie.

3.4.2 Wonen in Soest (2012)

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

Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van de nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'.

Kwantitatieve vraagontwikkeling

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000 huishoudens. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

De fasering zoals opgenomen in de nota geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken (bron: ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012) mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, verwacht mag worden dat er ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur als de koopsector. Hierbij is de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk.

Uitgelicht wordt dat een groep ouderen opzoek is naar wonen gecombineerd met zorg. Deze heeft vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis), waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is.

Toetsing van het initiatief aan de nota

In dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd ter vervanging van een vrijstaande woning. Hierdoor wordt binnen de gemeente Soest één wooneenheid toegevoegd. Het plan sluit aan op de toenemende vraag naar eengezinswoningen in de middeldure sector, waarvan sprake is op basis van de nota. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de nota 'Wonen in Soest'.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Uitgangspunten

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies.

In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

Toetsing van het initiatief aan het plan

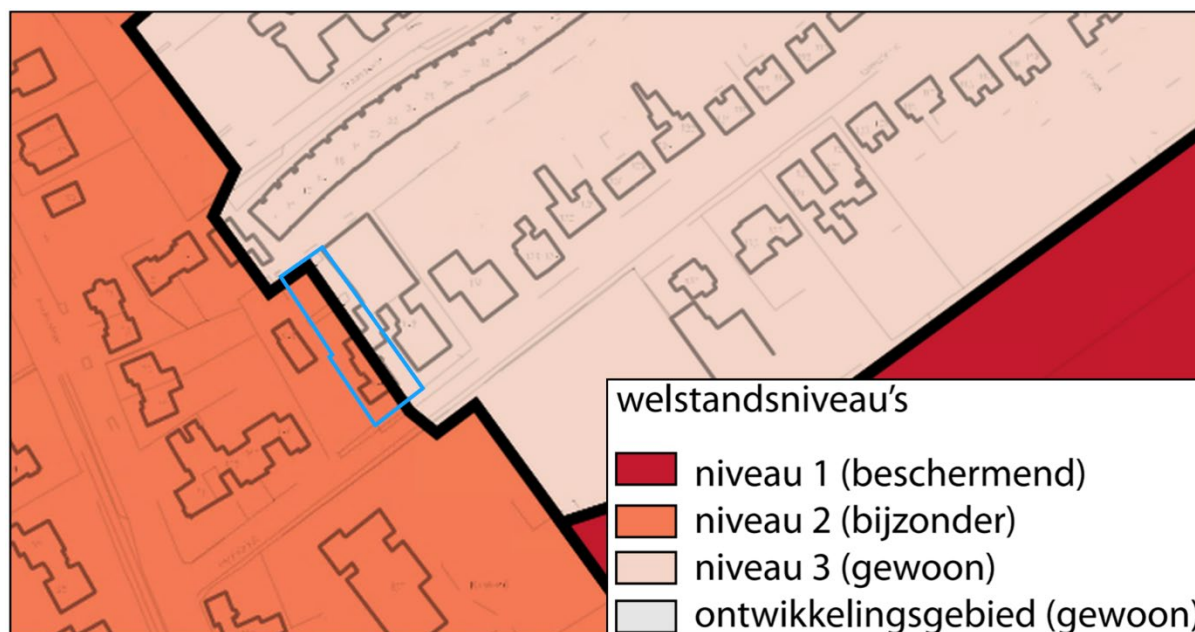
Het plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing aan dit beleid kan dan ook achterwege blijven.

3.4.4 Welstandsbeleid

Uitgangspunten

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. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de welstandskaart, met daarin het plangebied (blauwe belijning), opgenomen.



Figuur 3.1: Uitsnede welstandskaart (Bron: Gemeente Soest)

Toetsing van het initiatief aan de nota

Op basis van de welstandskaart gelden voor het plangebied twee welstandsniveaus, namelijk 'bijzonder' en 'gewoon'. Voor het gehele gebied gelden de hoofdaspecten. Voor het deel dat als 'bijzonder' is aangemerkt gelden ook de deelaspecten. Het bouwplan moet voldoen aan de ter plaatse geldende beoordelingsaspecten. Deze zijn opgenomen in de volgende tabellen.

Hoofdaspecten: 'Bijzonder' & 'Gewoon'

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Deelaspecten: 'Bijzonder'

DEEL-ASPECTEN	Compositie aan- en bijgebouwen	- Compositie van de aan- en bijgebouwen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de compositie van de aan- en bijgebouwen op de belendingen; - Evenwichtige verhoudingen van aan- en bijgebouwen tot de hoofdmassavorm(en); - Evenwicht en samenhang in de compositie van de aan- en bijgebouwen op zich.
	Gevelindeling	- Gevelindeling passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelindeling op de belendingen; - Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.
	Vormgeving	- Vormgeving van de gevelelementen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen; - Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak; - Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

Tabel 1: Uitsnede welstandskaat (Bron: Gemeente Soest)

Het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.5 Beleid ten aanzien van bomen**Uitgangspunten**

De gemeente Soest beschikt over een groen karakter, vanwege de grote bos- en natuurgebieden en het groen tussen en rondom de bebouwing. Het groen tussen en rondom de bebouwing dragen bij aan een prettige woonomgeving. Het groene karakter moet dan ook beschermd worden. In 2012 is de nota 'Bescherming en kap van bomen' vastgesteld door de gemeente Soest. De regels over het beschermen en kappen staan verwoord in de Algemene plaatselijke verordening (APV), deze is vastgesteld in 2018.

Het bomenbeleid van de gemeente is gericht op het beschermen van bomenstructuren, bomen in bosrijke woongebieden en waardevolle bomen en monumentale bomen. Ook worden toekomstig monumentale particuliere bomen op grote percelen (minimaal 175 m²) beschermd. Voor het vellen (kappen, rooien, ingrijpend snoeien, dunnen of verplanten) van deze bomen gelden regels.

Er zijn vijf categorieën van bomen die worden beschermd, te weten:

1. Bomenstructuren;
2. Monumentale bomen (openbare en particuliere bomen);
3. Waardevolle bomen (openbare bomen);
4. Particuliere bomen op percelen ≥ 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

Alle beschermwaardige bomen (categorie 1 tot en met 3) zijn op de 'Bomenkaart van Soest' vastgelegd. Daarnaast staan de monumentale en waardevolle bomen in een register, waardoor deze duurzaam worden beschermd. Voor de beschermwaardige bomen wordt in principe geen vergunning voor kap verleend, tenzij sprake is van zwaarwegende verwijderingbelangen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als de veiligheid in het geding komt. Voor de overige bomen in (categorie 4 en 5) geldt dat een vergunning wordt verleend, mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Hierbij kan een herplantplicht worden opgelegd.

Toetsing van het initiatief aan het beleid

Ten aanzien van de relevante bomen die betrokken zijn in de voorliggende ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Voet Bomenbeheer (zie bijlage 1 bij deze toelichting). In paragraaf 5.5 van deze toelichting worden de resultaten hiervan kort beschreven.

Binnen het plangebied zijn onder andere twee coniferen aanwezig, dit betreffen geen beschermd bomen (categorie 4). Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd deze bomen te kappen. Daarnaast bevindt zich ter plaatse van de perceelgrens met de Molenstraat 142 een monumentale beuk (Bomenkaart registratienummer 19042), welke duurzaam wordt beschermd. Voor deze boom zijn op basis van het onderzoek ter behoud beschermende maatregelen noodzakelijk gebleken (zie paragraaf 5.5 van deze toelichting).

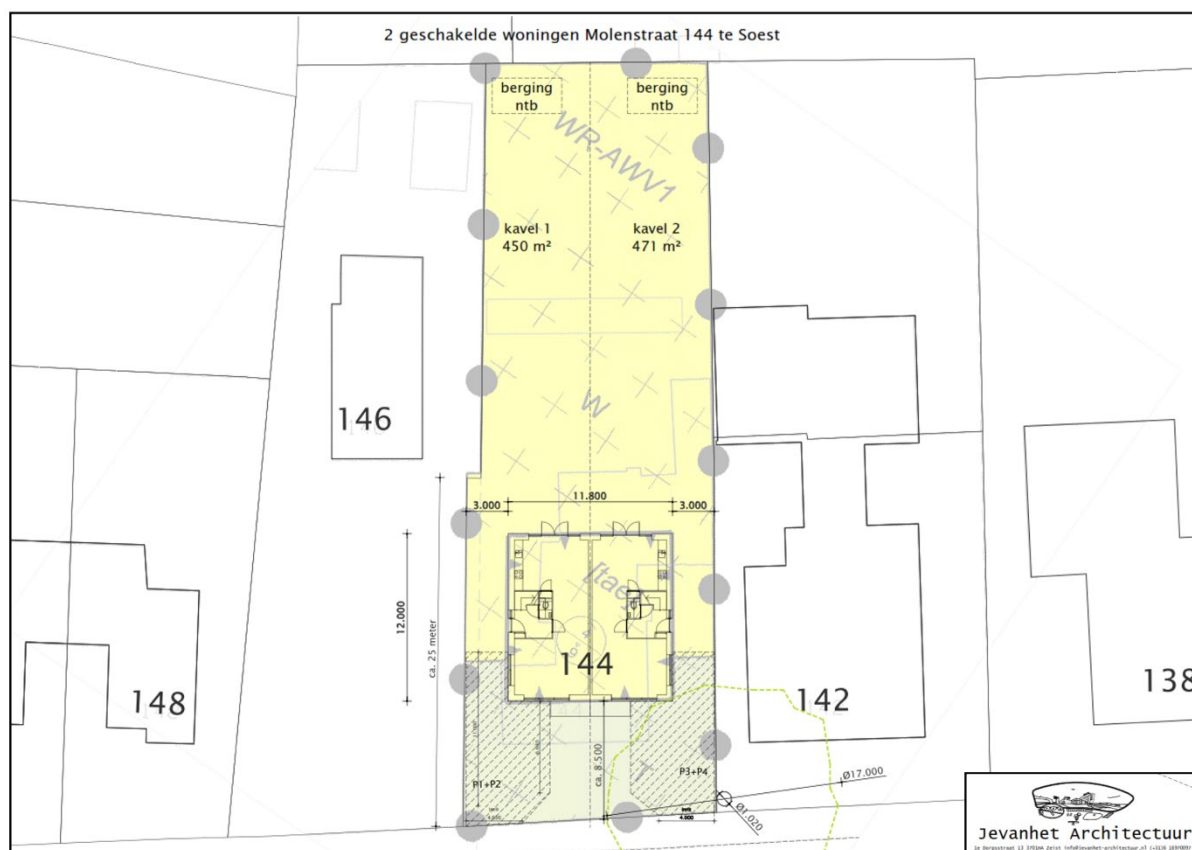
De ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende beleid ten aanzien van bomen, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften ten aanzien van boombescherming op bouwlocaties.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

De initiatiefnemer is van plan om de vrijstaande woning op het perceel aan de Molenstraat 144 in Soest te vervangen door een twee-onder-één-kapwoning. Eén bestaand opstal in het noordwesten van het plangebied (circa 12,5 m²) blijft behouden. In onderstaande figuur is een impressie van de situering van de twee-onder-één-kapwoning binnen het plangebied en in de directe omgeving weergegeven.



Figuur 4.1: Situering twee-onder-een-kapwoning binnen plangebied (Bron: Jevanhet Architectuur)

Binnen de ontwikkeling wordt één extra wooneenheid toegevoegd binnen de kern Soest. Om deze ontwikkeling stedenbouwkundig passend te maken en daardoor de ruimtelijke kwaliteit van de Molenstraat te behouden, wordt het perceel vergroot met een strook grond van het naastgelegen perceel (Molenstraat 146), ten westen van het plangebied. Een aantal bomen op het achtererf en de monumentale boom op de perceelgrens met Molenstraat 142 blijven behouden.

De twee-onder-één-kapwoning wordt op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens geplaatst en een eventuele garage bij de woningen is toegestaan, wanneer deze zich op het achtererf en op een ruime afstand van het hoofdgebouw bevindt.

De twee-onder-één-kapwoning beschikt daarnaast over een oppervlakte van maximaal 72 m² per woning, een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. In onderstaande figuur is een impressie van de gewenste bebouwing weergegeven.



Figuur 4.2: Voorgevel en linker zijgevel twee-onder-een-kapwoning (Bron: Jevanhet Architectuur)

4.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning en eventuele bijbehorende bebouwing. Bij graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden nabij de monumentale boom worden maatregelen getroffen die de boom beschermen.

Het ontwikkelen van de gewenste twee-onder-één-kapwoning op de gronden die in de huidige situatie zijn bedoeld voor de bestaande vrijstaande woning (perceel Molenstraat 144) en de tuin (strook Molenstraat 146) is planologisch mogelijk, wanneer de (bouw)regels van de woonbestemming worden aangepast en het deel van de strook met de tuinbestemming een woonbestemming krijgt.

4.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Parkeernorm

Het plan voorziet in de vervanging van een vrijstaande woning door een twee-onder-één-kapwoning. In de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening) d.d. 28 september 2017' zijn onder andere specifieke parkeernormen voor woningen opgenomen.

Parkeereis

In onderstaande tabel zijn de normen voor woningen opgenomen.

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

De Molenstraat betreft een brede en rustige weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het is mogelijk om hier veilig langs de weg te parkeren, dit komt dan ook veel voor.

Voor het plan bestaat, met het oog op een gebruiksoppervlak van meer dan 121 m² (2,0 parkeerplaatsen per woning), een parkeerbehoefte van in totaal (2,0 parkeerplaatsen x 2 woningen =) 4,0 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen (oprit en parkeerplek). Het gebruiksoppervlak van de vrijstaande woning is 204 m², waardoor een bestaand tekort is van (2,0 – 1,6 =) 0,4 parkeerplaatsen. Dit bestaande tekort hoeft in de nieuwe situatie niet opgelost te worden. Voor het plan zijn daarom nog 3,6 parkeerplaatsen nodig.

Binnen voorliggende ontwikkeling worden deze parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De 1,8 parkeerplaatsen bij beide woningen bestaan uit een niet openbaar parkeerterrein (0,8) en een lange oprit (1,0) (zie figuur 4.1 in deze toelichting).

Zo worden binnen het plangebied (1,8 parkeerplaatsen x 2 woningen =) 3,6 parkeerplaatsen in totaal gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat met de te realiseren parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Om te waarborgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk aan de parkeerbehoefte wordt voldaan, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via twee in- en uitritten bij de woningen. Deze sluiten beiden aan op de Molenstraat.

De gevolgen voor de verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt worden berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Uitgegaan wordt van:

- De verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- De stedelijke zone: 'rest bebouwde kom';
- Het type 'koop, twee-onder-een-kap';
- Het type 'koop, vrijstaande woning'.

Voor het gewenste woningtype geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per woning. Uitgaande van twee woningen en de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal ($2 \times 7,8 =$) 15,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersgeneratie van de bestaande woning is gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen.

Het plan heeft een zeer geringe toename van de verkeersbewegingen, namelijk van ($15,6 - 8,2 =$) 7,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal tot gevolg. De Molenstraat en de omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om deze zeer geringe toename aan verkeersbewegingen te verwerken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, kabels en leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

5.2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

5.2.1.2 Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.2.1.3 Situatie in het plangebied

Milieutechniek Rouwmaat heeft een verkennend bodemonderzoek verricht binnen het plangebied (zie bijlage 2 bij deze toelichting voor de resultaten). Hieronder worden de resultaten kort beschreven.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging en asbest in de bodem beschouwd.

Op 24 september 2018 zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd. Hierbij is materiaal opgeboord dat beoordeeld is op korrelgrootte (=textuur), kleur, geur, oliewaterreactie en andere bijzonderheden, gebleken is dat:

- De bovengrond overwegend bestaat uit donkerbruin, matig fijn zand.
- De ondergrond overwegend bestaat uit lichtbruin, matig fijn zand.

Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen en binnen 5,0 m-mv is geen grondwater aangetroffen. Conform de NEN5740 is geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

In geen van de geanalyseerde parameters in de grond is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen dan ook geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

Eventueel vrijkomende grond kan namelijk niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Wanneer de grond naar een locatie elders worden getransporteerd dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden uit het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt daarom om de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Wanneer grondwater wordt onttrokken ten behoeve van bemaling dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

5.2.1.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, wanneer maatregelen worden getroffen met het oog op de vrijkomende grond. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.2.2 Milieuzonering

5.2.2.1 Algemeen

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.

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

5.2.2.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

5.2.2.3 Situatie plangebied

Algemeen

In en om het plangebied komen, zoals eerder beschreven, verschillende functies voor. Het gaat onder andere om wonen, kantoren, maatschappelijk en recreatie. Vanwege deze verscheidenheid aan functies kan het plangebied geclassificeerd worden als '*gemengd gebied*'. Voor dit gebied zijn de hiervoor genoemde richtafstanden van toepassing.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. De volgende twee vragen zijn hierbij van belang:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden of de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

De relevante omliggende milieubelastende functies vallen onder milieucategorie 1 en/of 2. Binnen gemengd gebied zijn de richtafstanden hiervoor respectievelijk 0 en 10 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan, behalve aan de richtafstand van de aangrenzende maatschappelijke functie ten oosten van het plangebied (de Molenstraat 142). Hier is een functie toegestaan tot categorie 2, waarbij in de uiterste situatie (categorie 2) moet worden voldaan aan een richtafstand van minimaal 10 meter in het kader van geluid. Aan deze afstand van 10 meter wordt, met circa 3 meter afstand, niet voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken.

Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Binnen de maatschappelijke bestemming vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats met dusdanig geluidshinder dat hierdoor sprake is van een onacceptabele woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Bovendien zijn binnen de (huidige en toekomstige) woonbestemming van het plangebied zelf ook beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis en is sprake van een bestaande situatie, aangezien in de huidige situatie ook niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Op basis van het zojuist gestelde wordt geconcludeerd dat de omliggende functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.3.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van de toevoeging van één geluidgevoelig object, namelijk een woning. Van nieuwe wegen is in dit plan geen sprake.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai, als bedoeld in de Wgh, vormt daarom dan ook eveneens geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

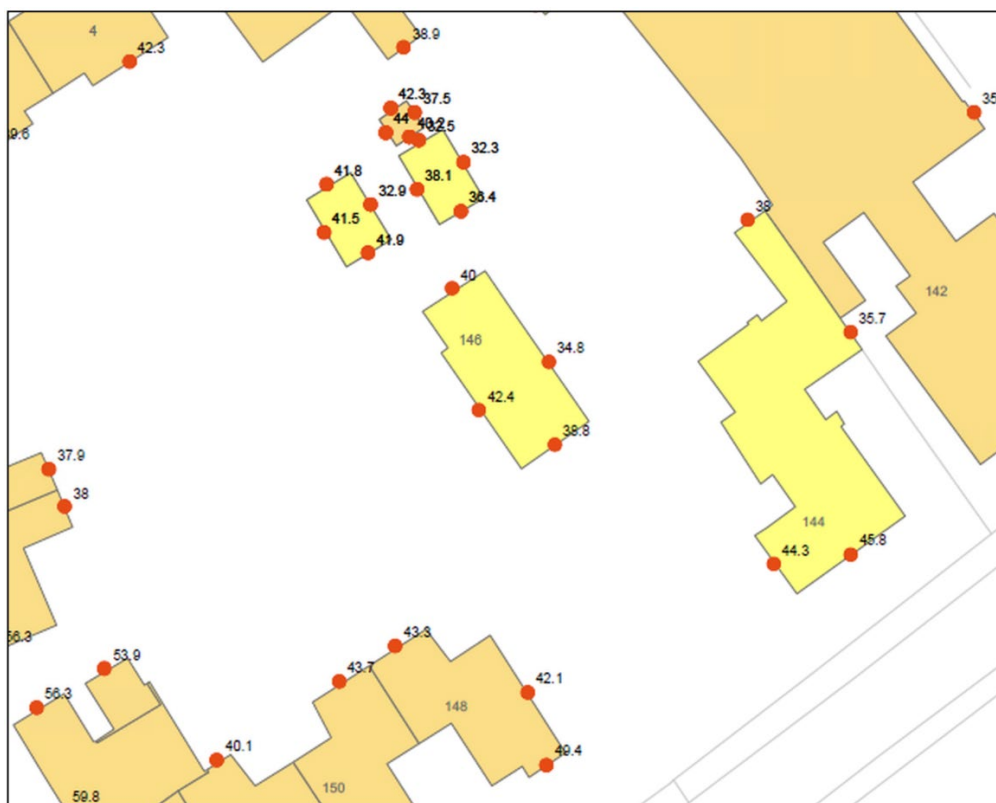
Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2): de Molenstraat.

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied op een afstand van circa 65 meter van de Nieuweweg (2 rijstroken). Het gebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Nieuweweg. In figuur 5.1 is een geluidkaart waarop de geluidbelasting binnen het plangebied (voornamelijk ter hoogte van het gele vlak met nummer 144) is te zien.



Figuur 5.1: Geluidskartaal (Bron: Gemeente Soest)

De te realiseren woningen zijn beoogd op een locatie waar afgerond naar boven sprake is van maximaal 46 dB geluidsbelasting. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgevoelige objecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de akoestische effecten van deze wegen op de woningen van belang. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de omliggende wegen, die met snelheidsbeperkende maatregelen zijn uitgevoerd, een vrij matige verkeersintensiteit kennen en daardoor niet relevant zijn.

In het kader van wegverkeerslawaaï is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid gelden geen belemmeringen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

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 fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

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

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM is 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.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.4.2 Situatie in het plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.4.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

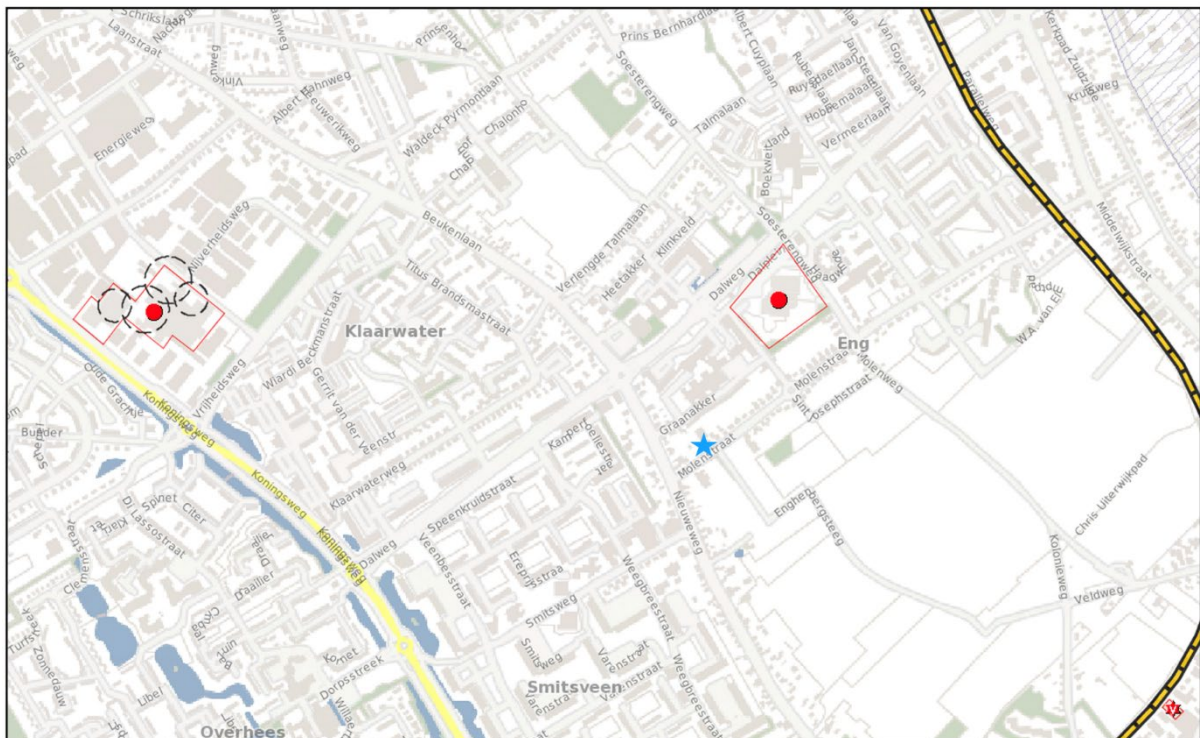
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Zoals opgenomen in figuur 5.2 bevindt zich op circa 250 meter afstand, ten noordoosten van het plangebied, de Sportboulevard De Engh. Hiervoor geldt geen risicoafstand. Ten oosten van het plangebied, op circa 890 meter afstand, bevindt zich daarnaast de Intercitylijn Den Dolder-Baarn. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn. Tevens bevindt zich, op circa 1.000 meter afstand van het plangebied, Kemetyl Nederland B.V. In de uiterste situatie geldt hiervoor een (groeps)risicoafstand van 300 meter, waardoor ruimschoots aan de afstand wordt voldaan. Tot slot is op circa 1.090 meter afstand Hooijer Vuurwerk gelegen, hiervoor geldt geen risicoafstand.

Uit de inventarisatie blijkt kortom dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.2.5.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband voor de lange en de korte termijn de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het gemeentelijk 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 de 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, grondwater en hemelwater.

5.3.2 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten

5.3.3.1 Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone.

5.3.3.2 Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast zijn hier geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen). Binnen het plangebied wordt tot slot geen oppervlaktewater gerealiseerd.

5.3.3.3 Bebouwing en verharding

Het voorliggende plan gaat uit van de vervanging van een vrijstaande woning door een twee-onder-één-kapwoning. Van een onevenredige toename (meer dan 1.500 m²) van verharding is geen sprake. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

5.3.3.4 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 woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect water niet tot een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan leidt.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 10,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 1,7 kilometer van het plangebied. In figuur 5.3 wordt ligging van het plangebied ten opzicht van het NNN weergegeven.



Figuur 5.3: Ligging t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Utrecht)

Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie en nestelen vogels zich in de beplanting.

Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in de provincie Utrecht een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming, wanneer bezette vogelnesten beschermd worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. In het kader van de zorgplicht moeten de werkzaamheden afgestemd worden op de ecologie van amfibieën en grondgebonden zoogdieren.

5.4.5 Conclusie

De ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

5.5 Bomen

5.5.1 Algemeen

De gemeente Soest beschikt over regelgeving ten aanzien van bomen, namelijk in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op basis hiervan wordt bepaald of een vergunning voor het kappen van een boom wordt verleend. In paragraaf 3.4.5 van deze toelichting is het gemeentelijk beleid nader omschreven.

5.5.2 Plangebied

Ten aanzien van de relevante bomen die betrokken zijn in de voorliggende ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Voet Bomenbeheer (zie bijlage 1 bij deze toelichting). In onderstaande tekst worden de resultaten hiervan kort beschreven. Uitsluitend de vergunningplichtige boomvormende soorten zijn beoordeeld. Bij alle relevante bomen zijn de volgens de geldende regels benodigde gegevens opgenomen.

Binnen het plangebied zijn onder andere twee coniferen aanwezig, dit betreffen geen beschermde bomen. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd deze bomen te kappen, hetgeen mogelijk is op basis van de gemeentelijke regelgeving.

Daarnaast bevindt zich ter plaatse van de perceelgrens met de Molenstraat 142 een monumentale beuk die duurzaam beschermd moet worden. Hiervoor zijn op basis van het onderzoek ter behoud beschermende maatregelen noodzakelijk gebleken.

De noodzakelijke maatregelen voor het behoud van deze beuk bestaan uit bescherming van de groeiplaats binnen de kroonprojectie, namelijk door middel van het aanbrengen van rijplaten. Onder deze rijplaten dient een 20 cm dik zandcunet te worden aangebracht ten behoeve van de stabiliteit. Dit is noodzakelijk aangezien het dragend vermogen van het oude asfalt niet meer toereikend is om (zwaar) bouwverkeer te trotseren. Bij het verwijderen van de oude verharding moet een boombeheerder of deskundig boomverzorger aanwezig zijn om toezicht te houden op de uit te voeren werkzaamheden. Dit ter voorkoming van ernstige graafschade aan het wortelgestel van de boom. Belangrijk aspect is ook eventuele bronbemaling in geval van onder keldering en de timing hiervan (niet in groeiseizoen bomen).

Het advies is om de voorgestelde snoeiingreep met betrekking tot de beuk uit te laten voeren door een deskundig boomverzorger. Ook herstel- of vervangingswerkzaamheden van de gescheurde keermuren dienen in overleg met hem/haar plaats te vinden.

De gevolgen van de ontwikkeling zijn nihil, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften ten aanzien van boombescherming op bouwlocaties.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beuk op de perceelgrens met de Molenstraat 142 als gevolg van de ontwikkeling behouden moet blijven. Hiervoor worden de noodzakelijke beschermende maatregelen getroffen. Het aspect bomen levert geen belemmering op in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.6 Archeologie

5.6.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.6.2 Situatie plangebied

De gemeente Soest heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'.

Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld waarbij de bestaande oppervlakte met meer dan 100 m² wordt vergroot. In voorliggend plan is hiervan geen sprake, de woningen worden op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing gerealiseerd. De gronden zijn vanwege de bestaande bebouwing al geroerd en binnen het plan wordt niet meer dan 100 m² aan ongeroerde gronden bebouwd.

Een archeologisch onderzoek is voor voorliggend plan dan ook niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Vanwege bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering binnen voorliggend plan.

5.7 Cultuurhistorie

5.7.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2 Situatie plangebied

Op basis van de kaart 'Waardering' van de gemeente Soest is het plangebied aangemerkt als 'Hoog'.

Waardering: hoog

Voor het stedelijk gebied betreft deze waardering gebieden die van belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met een hechte relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De kleine schaal van de directe woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn mooi met elkaar verweven door de manier waarop verkaveling en hoofdstructuur elkaar versterken. Hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zorgt voor verbindingen tussen het kleine en het grote schaalniveau.

Ook een aanzienlijk deel van het buitengebied van de gemeente Soest heeft een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen. Voor de 'civiele landschappen' geldt dat onder meer voor aanzienlijke delen van het veenweidelandschap (waar de spoorlijn slechts een beperkte visuele verstoring vormt), de opstreckende verkaveling aan weerszijden van de Birkstraat, de veenontginningen ten zuidwesten van Soest en het stuifzandgebied langs de noordrand van de stuwwal. Een bijzonder complex binnen deze waarderingscategorie is de gave, door bebouwing ingesloten geraakte eng. Ook vrijwel alle buitenplaatsen in Soest vallen in deze categorie.

Vanwege zijn ensemblewaarde en de uitkomsten van diverse studies zijn de militaire landschappen in de gemeente Soest, d.w.z. het militair vliegveld en de verschillende oefen- en kazerneterreinen in zijn geheel in de hoogste waarderingscategorie geplaatst. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze waardering is gebaseerd op studies uit 2006 en 2007, en dat er geen mogelijkheden waren deze studies te toetsen aan de huidige staat van de terreinen. De bijzondere waarde van de militaire terreinen is vooral gelegen in de ensemblewaarde van het totale complex, de nationale betekenis ervan en de gelaagdheid van diverse militaire periodes die er nog terug te vinden is.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van de waardering 'hoog' wordt opgemerkt dat het plangebied de huidige functie behoudt en dat in de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kenmerken. Zo wordt het bestaande woonperceel vergroot met een strook grond van het naastgelegen perceel. Hierdoor is de ontwikkeling stedenbouwkundig passend en blijft de ruimtelijke kwaliteit van de Molenstraat behouden.

Gezien het vorenstaande past het plan binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

5.8 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. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Tuin' (Artikel 3)

Het voorerf, aan de straatzijde van het plangebied, is bestemd als 'Tuin'. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bedoeld voor de tuinen en parkeervoorzieningen bij de woningen. Daarnaast zijn deze bedoeld voor de perceelontsluitingen.

'Wonen' (Artikel 4)

De gronden waar de woningen worden gerealiseerd en de gronden ter plaatse van het achtererfgebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn hier tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De woningen moeten in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning en binnen het aanwezige bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogten voor de woningen zijn respectievelijk 4 meter en 9 meter, vanwege de maatvoeringsaanduiding. Bijbehorende bouwwerken moeten ook aan bepaalde maatvoeringen voldoen en mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Tenzij het gaat om een vrijstaand bouwwerk, dan moet deze in het achtergebied en op minimaal 8 meter afstand van de achtergevel van de bijbehorende woning worden gesitueerd.

'Waarde - Archeologie hoge verwachting' (Artikel 5)

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Deze gronden zijn, behalve voor de hierboven beschreven bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' heeft voorrang op de andere op de gronden voorkomende bestemmingen.

Ter plaatse van de gronden is archeologisch onderzoek verplicht. In een aantal gevallen, zoals wanneer het bebouwing betreft die nodig is voor het archeologisch onderzoek (maximale bouwhoogte van 5 meter) of het bebouwing betreft op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling (Artikel 6)

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

Algemene bouwregels (Artikel 7)

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is bijvoorbeeld een regeling voor de onderkeldering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ongeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en Nota parkeernormen actueel te houden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit 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, onder meer 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 alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren voor de toevoeging van een woning en het toestaan van een ander woningtype. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(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 dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er 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.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

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

8.1.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 1 augustus 2019 tot en met 11 september 2019 voor een ieder en ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Bomen Effecten Analyse

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna