

**Toelichting
bestemmingsplan**

Prins Bernhardlaan 8B

**NL.IMRO.0342.BPSOE0084-0301
23 november 2023**

Toelichting Bestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8B

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.529
Datum : 23 november 2023
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gebiedsbeschrijving	9
2.3	Bestaande situatie plangebied	10
2.4	Nieuwe situatie.....	14
3	BELEIDSKADERS.....	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Provinciaal beleid.....	22
3.5	Gemeentelijk beleid	24
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Bodem	33
4.3	Milieuzonering	34
4.4	Geluid	35
4.5	Luchtkwaliteit.....	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Water.....	37
4.8	Ecologie.....	39
4.9	Stikstofdepositie	42
4.10	Archeologie.....	43
4.11	Cultuurhistorie	44
4.12	Kabels en leidingen	45
4.13	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	45
5	JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	48
5.3	Toelichting op de artikelen	48
6	UITVOERBAARHEID	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 54

Bijlage 1	Bomen Effect Analyse (BEA)
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek (IVO-O)
Bijlage 5	Notitie Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6	Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Prins Bernhardlaan in Soest is op het perceel nr. 8B een vrijstaande woning aanwezig. Door de eigenaar van het perceel is een plan ingediend om het woonperceel te splitsen. De bedoeling is dat op het afgesplitste gedeelte een nieuwe (extra) vrijstaande woning gebouwd wordt.

Hoewel dit gedeelte voor een groot deel al een woonbestemming heeft, laten de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' een nieuwe woning op dit gedeelte van het perceel niet toe omdat er ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is.

Het gemeentebestuur van Soest heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling is akkoord gegaan met het principeverzoek voor de bouw van een vrijstaande woning, tegenover de bestaande woning 8B (collegebesluit d.d. 19 april 2022).

Om de gewenste bouw van de nieuwe vrijstaande woning op het afgesplitste perceel ook planologisch-juridisch vast te leggen, is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Prins Bernhardlaan 8B' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied aan de Prins Bernhardlaan ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, verscholen achter de bebouwing van de Prins Bernhardlaan, de Beatrixlaan en de Irenelaan. Daarmee maakt de locatie deel uit van de woonwijk Soestdijk, gelegen aan de noordzijde van de kern Soest.

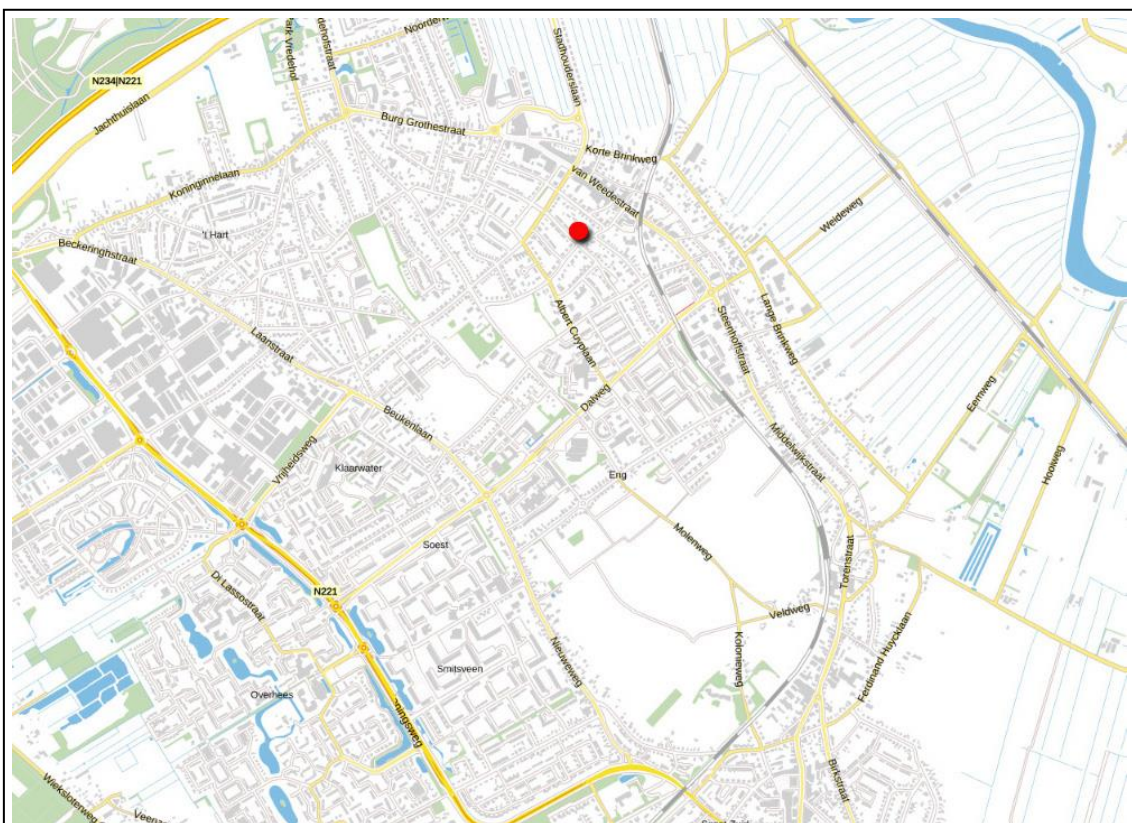
Het perceel heeft betrekking op een gedeelte van het bestaande woonperceel Prins Bernhardlaan 8B, en is kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie K, nr. 1745 (gedeeltelijk).

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en de ruimtelijke kaders die specifiek voor deze ontwikkeling zijn opgesteld. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 825 m².

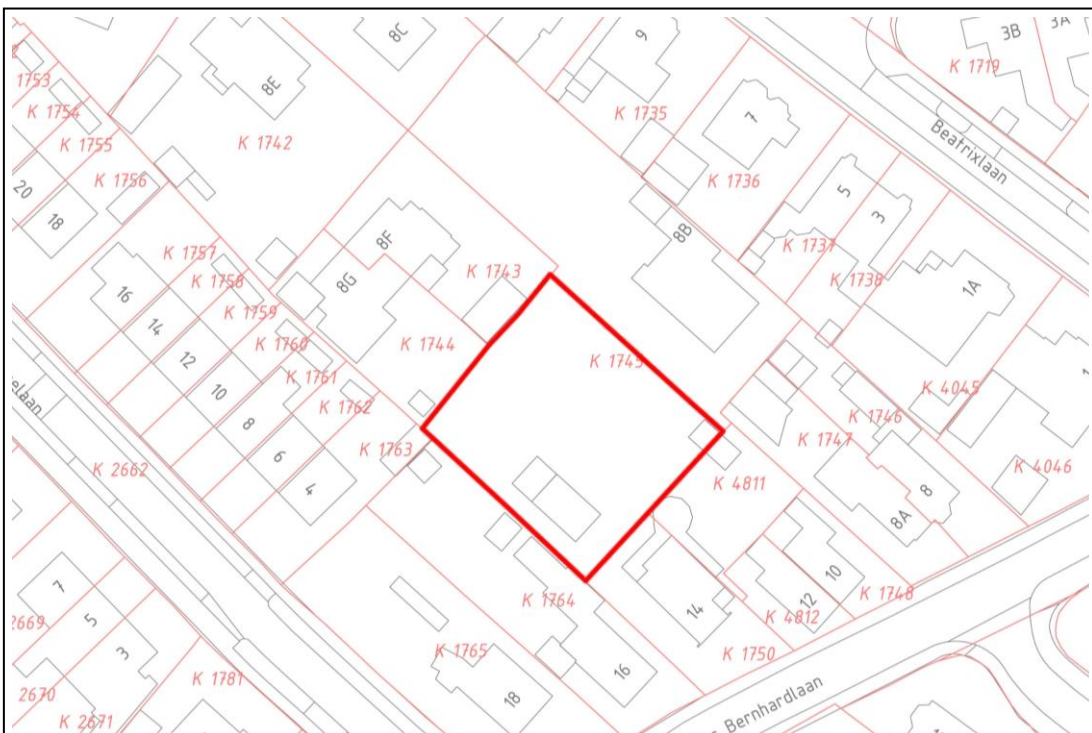
Het perceel grenst niet direct aan de openbare ruimte, maar aan een 'eigen weg' waar een recht van overpad geldt voor de aanwonenden. Deze 'eigen weg' ontsluit namelijk ook de nabijgelegen woningen Prins Bernhardlaan nrs. 8C, 8E, 8F en 8G, alsook Prins Bernhardlaan 14.

Daarbij grenst de planlocatie in het oosten, zuiden en westen aan de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden woningen.

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



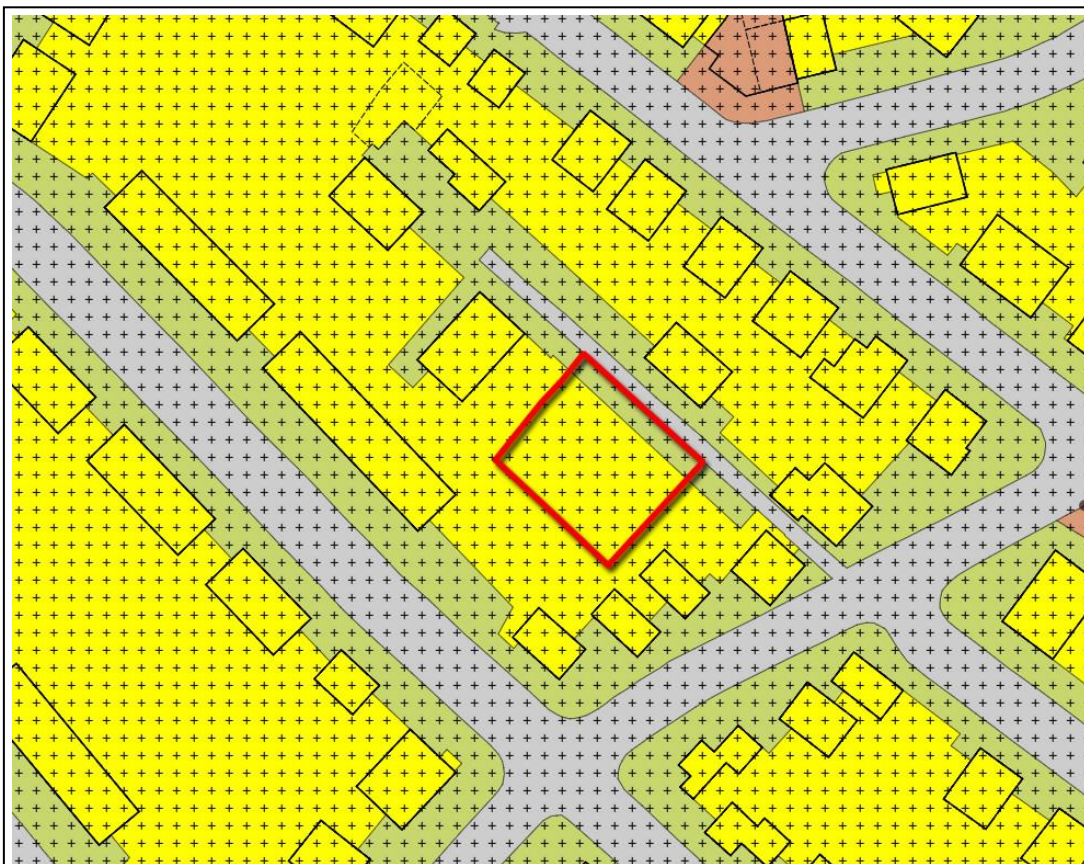
Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een digitale topografische kaart (Basisregistratie Grootschalige Topografie, BGT), in combinatie met de digitale kadastrale kaart (Basisregistratie Kadaster, BRK).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Soestdijk' dat op 4 juli 2013 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het nu geldende bestemmingsplan, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Soestdijk' (2013), met in rood het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden en bijbehorende bebouwing binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Wonen' (artikel 19), in combinatie met de bestemming 'Tuin' (artikel 17) en zijn daarmee bestemd voor wonen (al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis), met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen en perceelontsluitingen. Ook overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, zijn toegestaan. Hoofdgebouwen (woningen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn ook bijbehorende bouwwerken (zoals schuren en overkappingen) toegestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers en ingangspartijen als uitbouw van de woning. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken, zoals perceelafscheidingsmuren.

Daarbij is er voor het gehele plangebied nog een dubbelbestemming van toepassing. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge

verwachting' ter bescherming van terreinen met hoge archeologische verwachtingswaarden. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot heeft de gemeenteraad van Soest op 14 oktober 2021 het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 3.5.4 een samenvatting is opgenomen.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bouw van een nieuwe (extra) woning op het af te splitsen gedeelte van het perceel Prins Bernhard 8B, en tegenover de bestaande woning, past niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' (2013) omdat er ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie weergegeven.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor het plan.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, waarbij zowel op de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan, alsook op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (resultaten van de inspraak en het overleg).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, wordt eerst een korte beschrijving van de bestaande locatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf en de nieuwe situatie beschreven.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

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

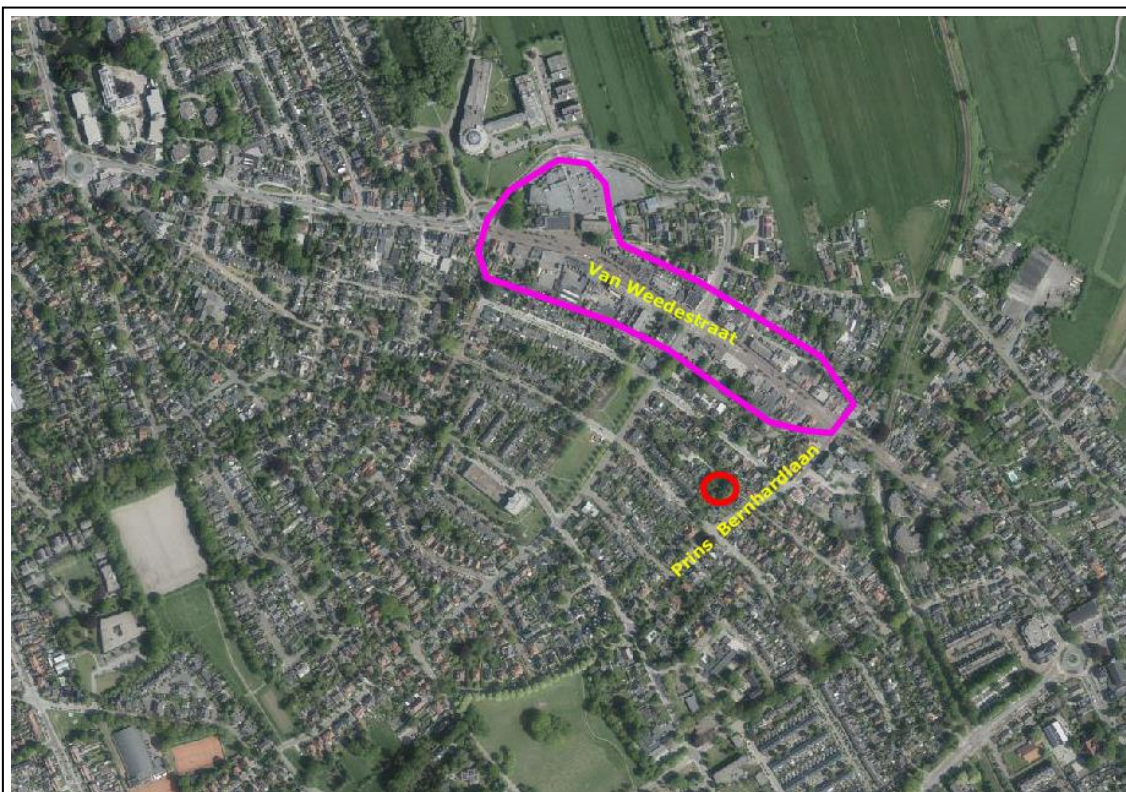
In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie. In het verlengde van dit oude bebouwingslint, dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt, liggen de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredehofstraat. Vooral aan de Van Weedestraat is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Soestdijk. Hoewel deze wijk voornamelijk een woongebied betreft, komt er ook een functieverweving van wonen, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen voor. Deze functieverweving is het duidelijkst waarneembaar langs de Van Weedestraat/Burgemeester Grothestraat en de Koninginnelaan. Zoals reeds genoemd ligt aan de Van Weedestraat het hoofdwinkelcentrum van Soest. In dit winkelgebied zijn verscheidene supermarkten, diverse versspecialisten, kleding- en schoenenwinkels en subtrekkers als drogisterijen en winkels met huishoudartikelen. De Van Weedestraat is geleidelijk ontwikkeld tot een winkelstraat, waarbij sommige panden wel en andere niet in schaal zijn vergroot en afgestemd op een "centraal

winkelkarakter". De Prins Bernhardlaan sluit in noordelijke richting aan op de Van Weedestraat.

In de rest van de wijk wordt vooral gewoond, waarbij verspreid in het woongebied ook maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, te vinden zijn. Het grootste deel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengesloten). Kenmerkend voor deze wijk zijn de vele eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment. Veel van deze woningen dateren van vlak voor en na de Tweede Wereldoorlog.



Figuur 4 – Luchtfoto ligging plangebied in relatie tot het winkelgebied aan de Van Weedestraat

2.3 Bestaande situatie plangebied

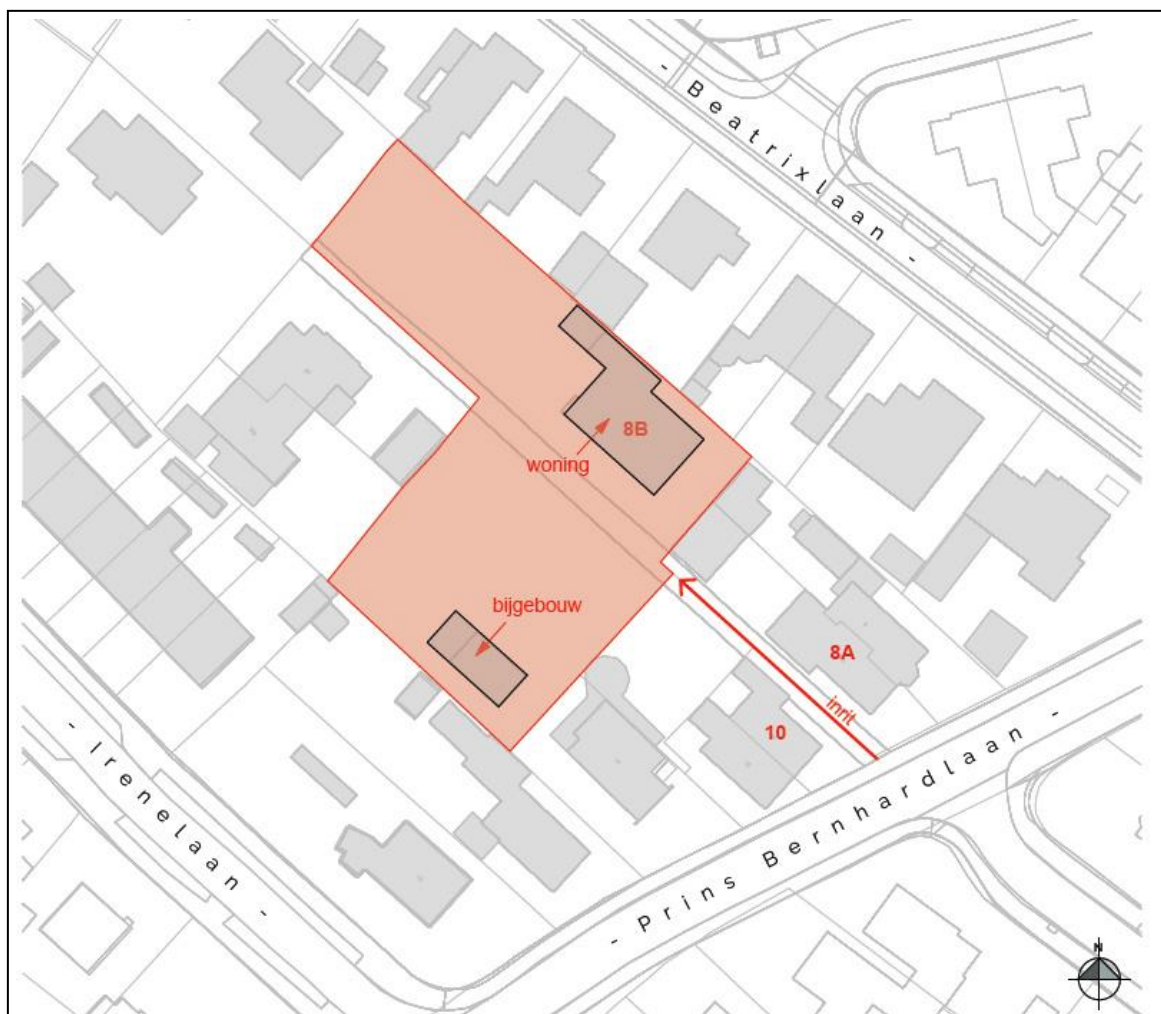
2.3.1 Bebouwingsstructuur

Zoals reeds in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven, heeft het plangebied betrekking op een deel van de gronden die behoren bij het woonperceel Prins Bernhardlaan 8B. Daarmee ligt de planlocatie verscholen achter de bestaande bebouwing gelegen aan de Prins Bernhardlaan, de Beatrixlaan en de Irenelaan. De bebouwing in dit deel van de wijk kenmerkt zich door haar grote mate van diversiteit: historische bebouwing en modernere bebouwing wisselen elkaar af. Hierdoor varieert de bebouwing ook in grootte en stijl. Gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing, veelal in één tot twee bouwlagen met kap. Het betreft veelal (half-)vrijstaande woningen. Maar ook aaneengebouwde woningen / rijwoningen komen voor. Dit is vooral aan de Irenelaan het geval. De voorgevels van de woningen zijn daarbij hoofdzakelijk georiënteerd op de openbare weg. De bestaande en nabijgelegen woningen gelegen aan de Prins Bernhardlaan nrs. 8C, 8E, 8F en 8G vormen hierop een uitzondering.

Net als het perceel Prins Bernhardlaan 8B worden liggen deze woningen verscholen en maken deel uit van een binnengebied dat ontsloten wordt via een pad / 'eigen weg' op de Prins Bernhardlaan.

Op het perceel Prins Bernhardlaan 8B zelf is een vrijstaande woning aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Het overige deel van het perceel is vooral als erf / tuin behorend bij de woning in gebruik. Dit geldt ook voor de gronden ten zuiden van de bestaande woning en het pad, en betrekking hebbend op het plangebied. Binnen dit gedeelte van het perceel is nog een vrijstaand bijgebouw (ca. 55 m²) aanwezig.

In het oosten, zuiden en westen grenst het plangebied aan de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden woningen.



*Figuur 5 – Huidige bebouwing op het perceel Prins Bernhardlaan 8B te Soest
(bron: Valk Architecten)*

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt middels een relatief smal pad ontsloten op de Prins Bernhardlaan. De in- en uitrit van dit pad bevindt zich tussen de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan, nrs. 8A en 10. Het betreft een 'eigen weg', waar een recht van overpad geldt voor de aanwonenden. Behalve het perceel Prins Bernhardlaan 8B geldt dit ook voor de verderop gelegen woningen 8C, 8E, 8F en

8G, alsook Prins Bernhardlaan 14. Het pad is dus alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Op deze woonpercelen is ook ruimte voor het parkeren van auto's. Specifiek voor de bestaande woning aan de Prins Bernhardlaan 8B is in het oostelijk deel van het perceel, en ten zuiden van het pad, een plek ingericht voor 2 auto's.



Figuur 6 – Luchtfoto bestaande situatie plangebied in relatie tot de directe omgeving

De Prins Bernhardlaan zelf is een woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De inrichting van de weg is daarop afgestemd (klinkerverharding, aan 2 zijden voetpad, er wordt deels geparkeerd op de weg). Dit geldt ook voor de nabijgelegen wegen, zoals de Irenelaan en Beatrixlaan.

De Prins Bernhardlaan staat in verbinding met de Julianalaan in het zuiden en de Van Weedestraat in het noorden. Voor beide wegen geldt eveneens een snelheidsregime van 30 km /uur.

De Van Weedestraat, met in het verlengde de Steenhoffstraat, vormt daarentegen wel een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

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

Dit geldt ook voor het plangebied zelf, dat vooral als tuin (grasveld) in gebruik is. Ook zijn er verschillende bomen aanwezig. Behalve een enkele solitaire fruitboom (appel) midden in het plangebied, zijn de overige bomen vooral aan de randen van het perceel gesitueerd. Enkele bomen liggen daarbij op buurpercelen.

Bijgaande figuren / foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.





Figuur 9 – Foto bestaande situatie pad naar het plangebied, gelegen tussen de woningen aan de Prins Bernhardlaan 8A (rechts) en 10 (links) (bron: Google Streetview)

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Het initiatief

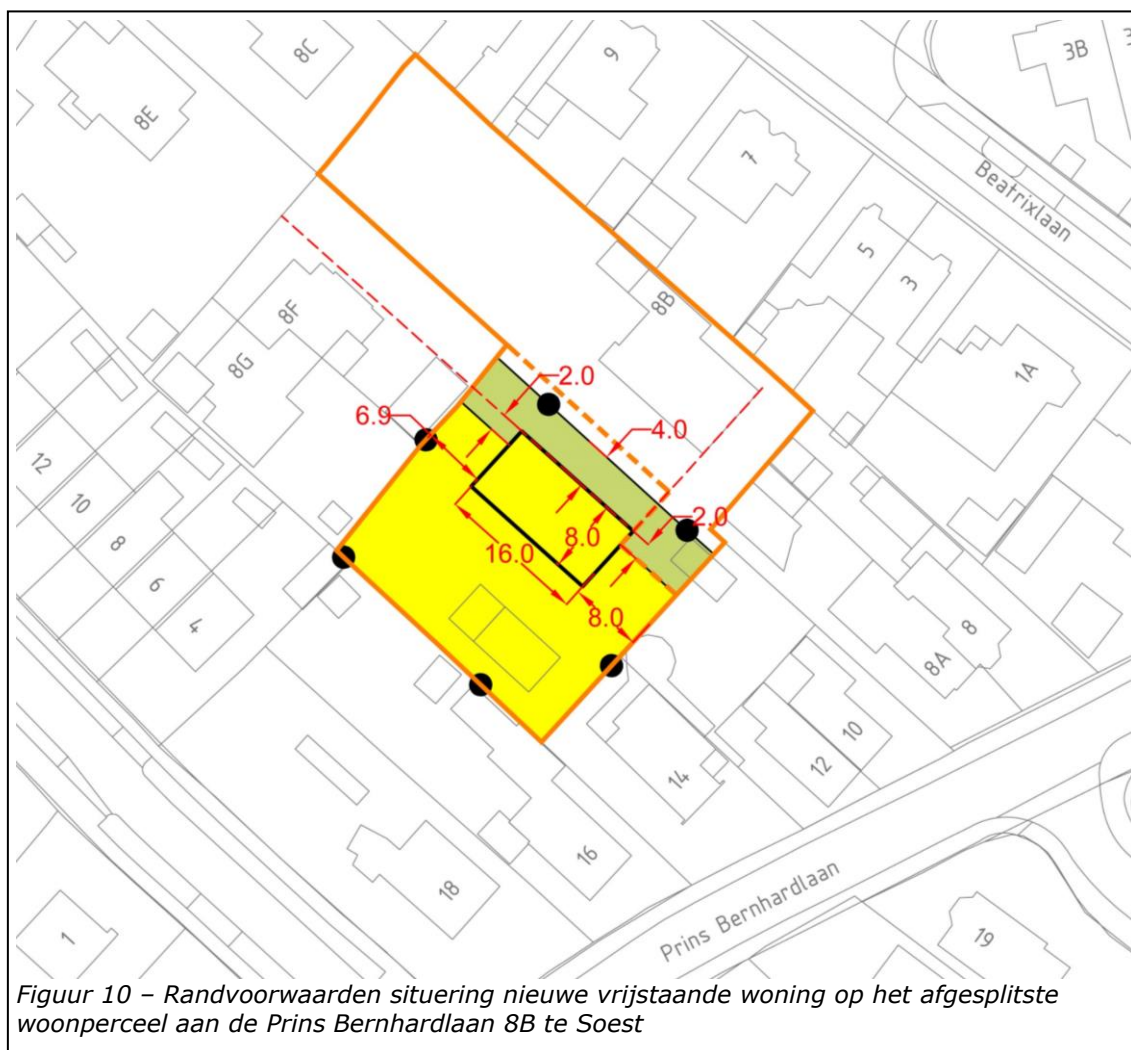
Het is de bedoeling dat het huidige L-vormige perceel aan de Prins Bernhardlaan 8B (momenteel 1.803 m² groot) ter hoogte van het huidige pad wordt gesplitst. Hierdoor ontstaan er twee woonkavels met een oppervlakte van ca. 978 m² (kavel voor de bestaande woning) en ca. 825 m² (nieuwe woonkavel, ten zuiden daarvan). Vervolgens is het de bedoeling dat de gronden van de nieuwe woonkavel worden verkocht waarna de nieuwe eigenaar van het perceel een nieuwe vrijstaande woning kan bouwen. Hiervoor is nog geen definitief bouwplan ingediend bij de gemeente. Wel zijn er diverse (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgesteld die als basis dienen bij de herinrichting van het perceel. Aan de hand daarvan is op initiatief van de potentiële kopers al wel een indicatief plan opgesteld.

2.4.2 Bebouwing

De nieuwe vrijstaande woning (het hoofdgebouw) dient ter hoogte van de bestaande woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8B te worden gebouwd, zuidelijk van het bestaande pad. Door de rooilijn van deze woning aan te houden, wordt tegelijkertijd ook minimaal 8 meter tot de oostelijke zijdelingse perceelgrens (met Prins Bernhardlaan 14) aangehouden. En door de voorgevel van de nieuwe woning op minimaal 4 meter uit het pad te positioneren, wordt ook rekening gehouden met de rooilijn van de bestaande gebouwen op het belendende perceel Prins Bernhardlaan 8F. Bovendien wordt ca. 7 meter tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden. Het nieuwe bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw (de nieuwe woning) gebouwd moet worden, is hierop afgestemd en is daarmee 16 meter breed en 8 meter diep. Zie ook figuur 10.

Eventuele erfbebouwing (zoals aan- en uitbouwen, vrijstaande schuren) is ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Echter, een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe kavel maximaal 15% bebouwd mag worden met vergunningplichtige gebouwen. Omdat de nieuwe kavel 825 m² groot is, komt dit neer op maximaal 124 m². Dit betreft de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen en geldt dus zowel voor de woning (het hoofdgebouw) die binnen het aangeduide bouwvlak gebouwd moet worden, alsook voor de bijgebouwen die tevens buiten het bouwvlak (maar wel binnen de woonbestemming) zijn toegestaan. Dit maximum aantal vierkante meters is ook specifiek in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.



Verder is de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning op respectievelijk 3 en 5 meter gesteld. De woning kan daarmee worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kleine kap, zonder dat er een volwaardige verdieping in de kap ontstaat. De maximum (bouw)hoogte is daarmee (bewust) lager dan de woningen in de directe omgeving, onder andere vanwege privacy. Onderkeldering van gebouwen is op dit perceel expliciet niet toegestaan in verband met de (te behouden) bomen die binnen en direct grenzend aan het plangebied aanwezig zijn.

2.4.3 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat de nieuwe vrijstaande woning ontsloten wordt op het bestaande pad, dat momenteel ook de aanliggende woningen ontsluit. Dit pad (waar een recht van overpad geldt voor de aanwonenden) sluit vervolgens aan op de Prins Bernhardlaan. Deze situatie wijzigt niet.

Hoewel met de nieuwe woning het aantal verkeersbewegingen zal toenemen, is dit aantal relatief beperkt. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat voor vrijstaande woningen rekening gehouden moet worden met gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal zal niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet, waaronder de Prins Bernhardlaan.

Verder dient er bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt getoetst aan de 'Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening', die op 14 oktober 2021 is vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen moet worden berekend. Voor een woning van 116 tot 130 m² geldt op basis van de bovengenoemde Nota een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Zoals in paragraaf 2.4.1 van deze plantoelichting is aangegeven, is er (nog) geen definitief bouwplan bekend. Dit is aan de toekomstige eigenaren en bewoners. Wel is duidelijk dat de regels van dit bestemmingsplan een woning mogelijk maken kleiner dan 130 m². Bovendien is er voldoende ruimte aanwezig om 2 extra parkeerplaatsen (ook naast elkaar) binnen het plangebied en daarmee op 'eigen erf' te realiseren.

Daarbij wordt opgemerkt dat de 2 bestaande parkeerplaatsen in het oostelijk deel van het plangebied behouden blijven. Dit gedeelte van het perceel blijft in eigendom van de huidige bewoners van de vrijstaande woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8B. In figuur 11 is dit in beeld gebracht. Bovendien zal direct ten oosten van deze bestaande woning nog een extra parkeerplaats gecreëerd worden, zodat er in totaal 5 parkeerplaatsen voor twee vrijstaande woningen aanwezig zijn. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis uit de gemeentelijke parkeernota, ook als rekening wordt gehouden met de correctiefactor voor het parkeren op eigen terrein, en is het plan ook uitvoerbaar. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

2.4.4 Groenstructuur en bomen

Zoals uit de beschrijving van paragraaf 2.3.3 blijkt, heeft het plangebied momenteel een groen karakter dat wordt bepaald door de huidige inrichting als tuin, met groene erfafscheidingen en diverse bomen.

Hoewel er nog geen definitieve herinrichting van het plangebied bekend is, zullen de gronden rondom de nieuw te bouwen woning ook worden ingericht als tuin /erf behorend bij de woning. Dit wijkt niet af van de direct aangrenzende tuinen en woonerven.

Voor deze bestaande bomen in en grenzend aan het plangebied is een specifieke inventarisatie in de vorm van een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.5.7 van deze plantoelichting. Op een enkele boom na (de solitaire fruitboom midden in het plangebied), wordt er gestreefd om de overige bestaande bomen op het achtererf te behouden.



Tegelijkertijd is wel geconstateerd dat een tweetal bomen (een berk en een eik) op relatief korte afstand van het bouwvlak zijn gesitueerd. Alleen de eik is kapvergunningplichtig. Indien bij de uitwerking van de plannen blijkt dat deze toch gekapt moet worden, dan geldt er een herplantplicht. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is dit ook expliciet benoemd.

Bovendien wordt specifiek in het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor ondergronds bouwen / onderkeldering van gebouwen 'bij recht' (die standaard

in de algemene bouwregels in de Soester-bestemmingsplannen is opgenomen) geschrapt. Dit om de wortelstructuur van de bomen extra te beschermen. Wel is er een afwijkmogelijkheid aan dit verbod gekoppeld dat indien middels een deskundigenrapport vooraf wordt aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de ondergrondse groeiplaats van bomen, van dat bouwverbod kan worden afgeweken.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling (woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie aan de Prins Bernhardlaan in de kern Soest), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

3.2.2 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:

- Rijkswaagen;
- 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).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie tot het plangebied

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (< 12 woningen) niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

3.3.2 Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de in voorbereiding zijnde Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water, KRW), ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) vertaald naar gebiedsgerichte doelen. Het betreft hoofdoelen op het gebied van waterveiligheid, watersystemen, wonen en zuiveren, circulaire economie en energietransitie.

3.3.3 Keur en Legger

Daarnaast heeft het Waterschap Vallei en Veluwe toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van het waterschap.

De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
 - Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat, zonder maatregelen door een verhardingstoename, 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
 - de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren;
 - Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van één vrijstaande woning in het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is immers fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan.

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het tegelijkertijd zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op private initiatieven waarbij één woning wordt gebouwd. De bouw van één vrijstaande woning in het bestaand stedelijk gebied van de kern Soest past in het algemeen wel binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.4.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, alsook thema's specifiek voor het landelijk gebied en thema's specifiek voor het stedelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied, bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (GS Utrecht, 5 oktober 2021) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van één vrijstaande woning past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot de transformatie van het kantoorpand. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.4.3 Conclusie provinciaal

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

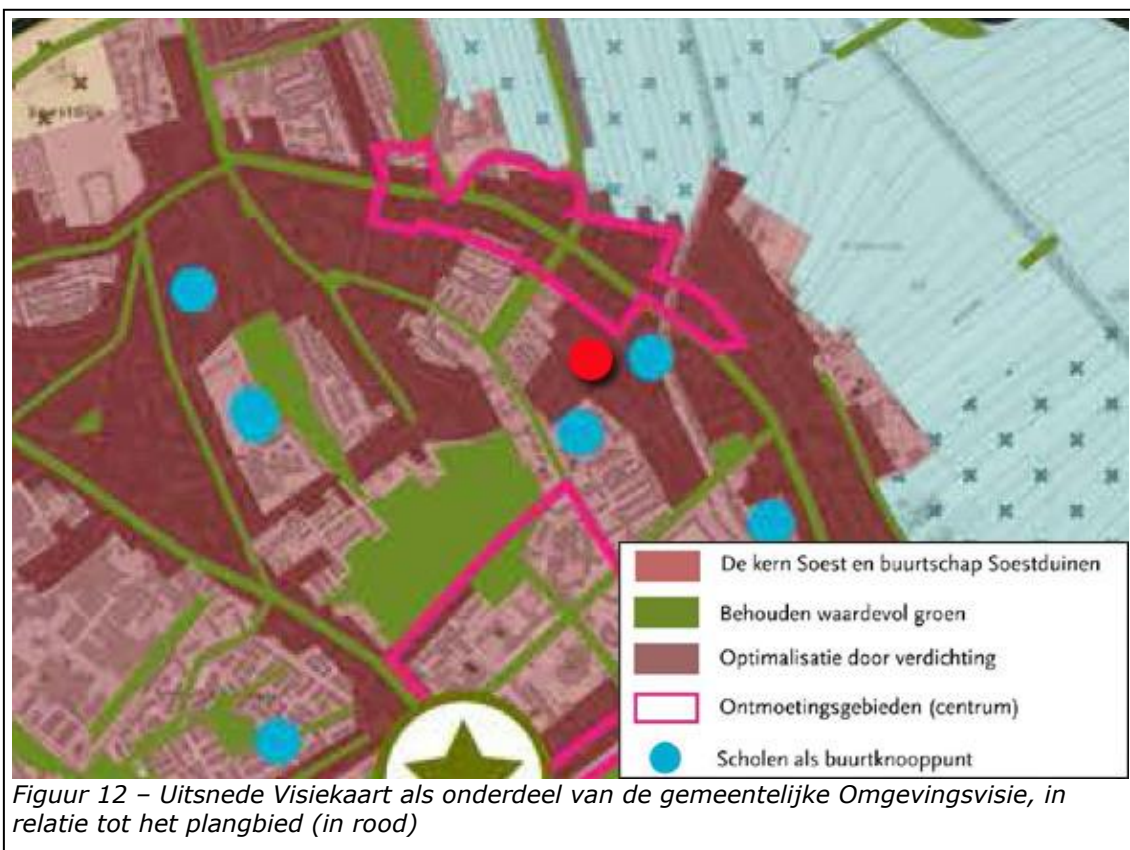
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040. Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die we met de visie willen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

In 2040 zijn er in de gemeente Soest meer woningen dan nu. Met een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030 kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. Inwoners bepalen samen met de gemeente waar nieuwe woningen komen. Daarbij in de volle breedte gekeken naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'. In 2040 zijn er meer banen en meer bedrijven. Bedrijfsterreinen zijn even groot als nu, maar worden intensiever gebruikt. Soest heeft in dat jaar 7 levendige centrumgebieden, 5 in Soest en 2 in Soesterberg, elk met hun eigen identiteit en mix van functies. De inwoners van Soest lopen en fietsen meer en gebruiken vaker het OV en de deelauto.

Het plangebied aan de Prins Bernhardlaan ligt op de visiekaart in 'de kern Soest' (zie ook figuur 12). Het plangebied en zijn omgeving hebben de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'. Met het voorliggende plan, de bouw van een nieuwe / extra vrijstaande woning, wordt daar invulling aangegeven.



3.5.2 Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

1. de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
2. met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
3. gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren vooral op:

- Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
- Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Het beleid is der daarom gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

En om er voor te zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen een deel van de nieuwe woningen ook als betaalbare koop- en huurwoningen wordt gerealiseerd, heeft de gemeenteraad op 23 september 2021 een doelgroepenverordening vastgesteld. Hierin is bepaald dat 50% van de woningen in de betaalbare sector moet worden gerealiseerd met daarbij de volgende onderverdeling: 25% sociale koopwoningen (maximaal € 250.000,-), 20% sociale huurwoningen (maximaal € 752,-) en 5% middeldure huurwoningen (maximaal € 1000,-).

Voor de bouw van één vrijstaande woning op een grotere kavel, zoals in voorliggend plan, is deze toepassing echter niet haalbaar c.q. wenselijk. Daarmee wordt er bewust afgeweken van de doelgroepenverordening.

3.5.3 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de 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 welstandskaat is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het betreft onder meer gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest, alsook de Flanken van De Eng.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
Voor de gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Het betreft een groot deel van de kern Soest.

Het plangebied aan de Prins Bernhardlaan ligt in 'deelgebied 4: Soestdijk' waarvoor een regulier welstandsniveau geldt.

Zoals reeds aangegeven is er nog geen woningbouwontwerp bekend. Zodra dit wel beschikbaar is, zal dit worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

3.5.4 Nota Parkeernormen auto en fiets (4^e herziening, 2021)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen auto en fiets (4^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2021), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

Deze nota is ook planologisch vastgelegd middels het vaststellen van het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening".

In paragraaf 2.4.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.5.5 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soestduinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

3.5.6 De groene kernkwaliteit van Soest 2014

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.5.7). Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

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

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. Het plangebied en de directe omgeving hebben echter wel een groen karakter wat vooral wordt bepaald door de aanwezige tuinen, groene erfafscheidingen en diverse bomen. Hoewel er nog geen definitieve herinrichting van het plangebied bekend is, zullen de gronden rondom de nieuw te bouwen woning worden ingericht als tuin /erf. Dit wijkt niet af van de direct aangrenzende tuinen en woonerven.

3.5.7 Bescherming en kap van bomen 2012

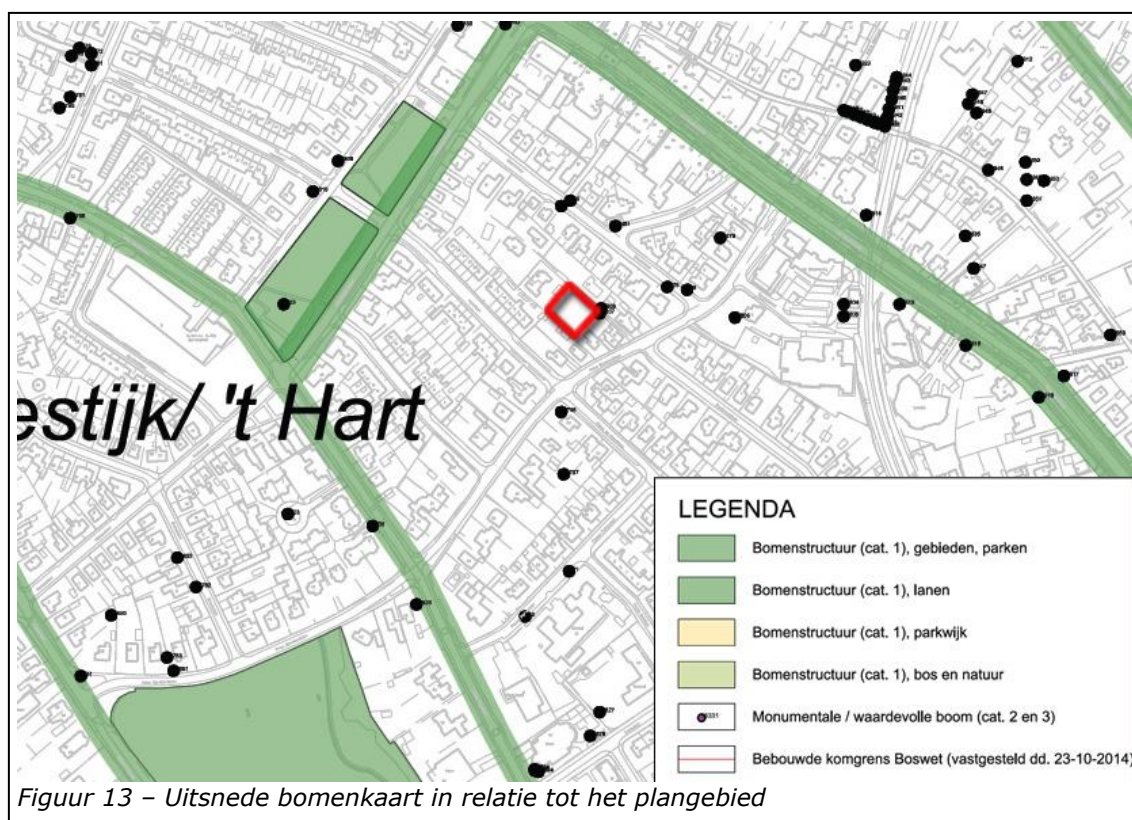
In de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. Het te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart / bomenkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);

4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

Zoals uit figuur 13 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een beschermwaardige bomenstructuur (cat. 1). Direct ten oosten van het plangebied zijn wel twee Monumentale bomen aanwezig die beschermwaardig zijn. Omdat er nog meer bomen binnen het plangebied en directe omgeving aanwezig zijn, is een bomeninventarisatie in de vorm van een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd¹. De bestaande bomen zijn ingemeten waarbij tevens de boomsoort, de boomhoogte, stamomtrek, kroonprojectie, leeftijd, de actuele kwaliteit en conditie en de huidige toekomstverwachting in beeld zijn gebracht en verwoord.

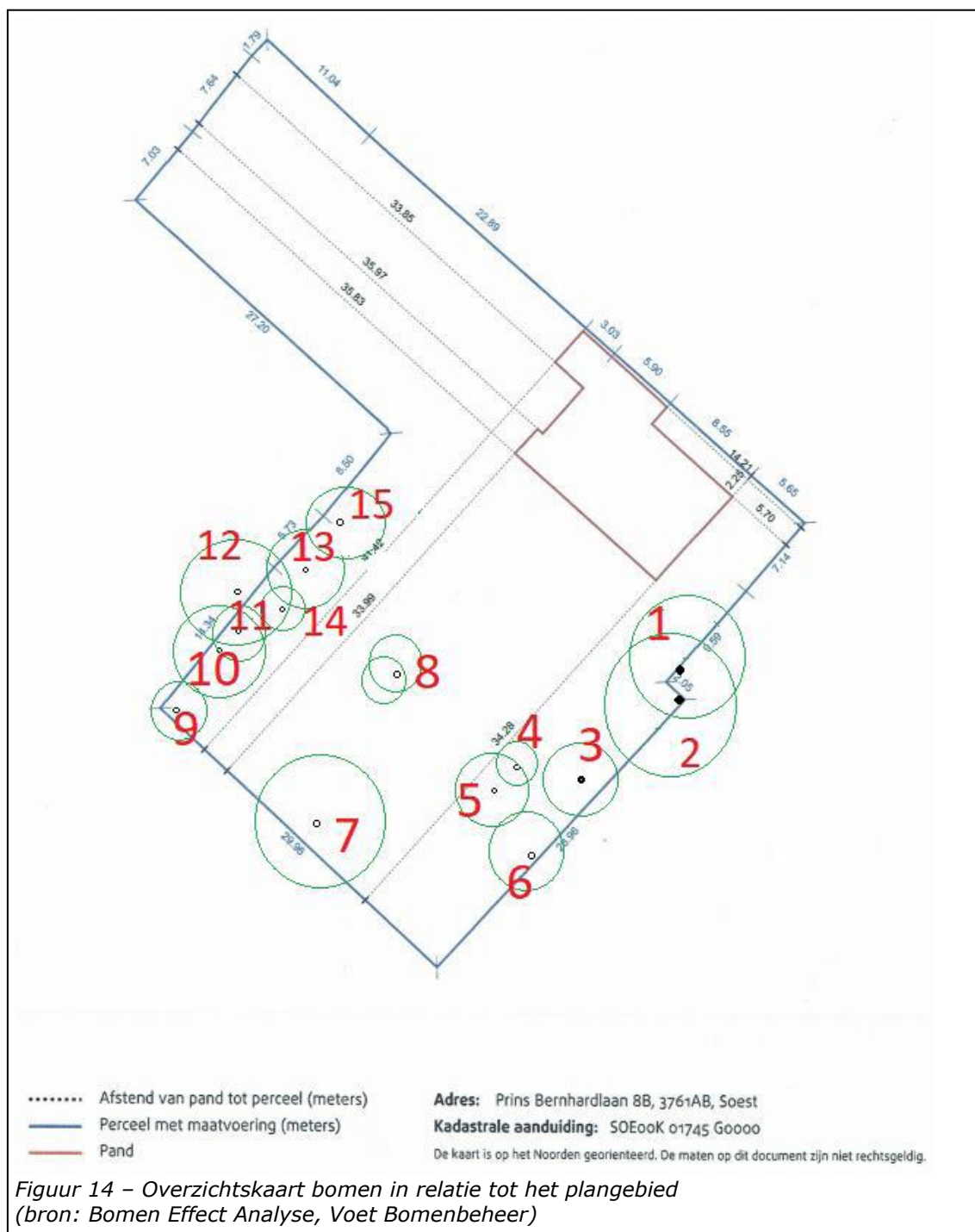


¹ Voet Bomenbeheer, 'Bomen Effect Analyse (BEA) Prins Bernhardlaan 8b' (kenmerk BEA – 2021-6), 17 oktober 2022

De bijbehorende rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Conclusies Bomen Effect Analyse

In het plangebied en directe omgeving daarvan zijn 15 bomen aanwezig. Zie ook bijgaande figuur 14.



De meeste bomen (boomnummers 3, 6, 9 t/m 15) staan de voorgenomen bouwontwikkeling niet in de weg, mits de nieuwbouw wordt uitgevoerd volgens de

geldende voorschriften ten aanzien van boombescherming op bouwlocaties. Dit geldt ook voor tamme kastanje (boomnummer 7), waarbij geldt dat indien het bestaande tuinhuis/bijgebouw gesloopt wordt, hiervoor tijdens de sloop boombeschermende maatregelen genomen moeten worden.

De oude appelboom (boomnr. 8) kan op basis van gestelde kwaliteit en levensverwachting worden verwijderd.

De bestaande berk (boomnr. 4) en eik (boomnr. 5) staan relatief dicht op het geprojecteerde bouwvlak. Om deze reden zouden de berk en eik gekapt moeten worden. Op basis van de stamomtrek van de berk (< 80 cm, formeel niet vergunningplichtig) ligt hier geen probleem. Met betrekking tot de eik is het advies om deze te kappen (eventueel hieraan gekoppeld een verplichting tot herplant). Dit in plaats van het geforceerd sparen van de boom met mogelijk wortelverlies in combinatie met overmatige snoei resulterend in een ongunstige levensverwachting.

Met betrekking tot boomnummers 1 (beuk) en 2 (esdoorn) wordt het volgende opgemerkt. Doordat deze bomen dicht op elkaar staan heeft de doorgang een beperkte breedte van slechts 225 cm.. Bij de uitwerking van de plannen is vooraf bouwtechnisch onderzoek nodig om te bepalen hoe realisatie mogelijk is met als uitgangspunt dat de beuk en esdoorn onbeschadigd behouden kunnen blijven. Aandachtspunt ten aanzien van deze bomen is het nemen van afdoende boombeschermende maatregelen.

Zoals reeds genoemd is er momenteel nog geen uitgewerkt (bouw)plan voor de nieuw te bouwen woning bekend. Om deze reden zijn er diverse voorwaarden gesteld aan het plan gesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.4 van deze plantoelichting.

3.5.8 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 (GWRP) vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering maar worden afgekoppeld en geïnfiltreerd. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. De DWA-riolering wordt daar aangesloten op het bestaande stelsel.

In het GWRP zijn geen ruimtelijk gerichte belemmeringen opgenomen om onverharde percelen om te zetten in bebouwing. Wel stelt het GWRP dat bij bebouwing het hemelwater verwerkt binnen de perceelsgrens. Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, wil de gemeente afvalwater onderdeel uit laten maken van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente. De gemeente Soest hanteert voor bebouwing een ontwateringsnorm van 90 cm onder het vloeroppervlak ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Als hier niet aan wordt voldaan, moet de grond worden opgehoogd of moet de bebouwing worden aangepast aan hoge grondwaterstanden (kruipruimteloos en waterdicht bouwen). Het is niet toegestaan om in te grijpen in het natuurlijke grondwaterregime dat zich hier bevindt.

De 'wateraspecten' die in relatie tot het voorliggende plan van belang zijn, zijn in paragraaf 4.7 uitgewerkt.

3.5.9 Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet.

Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Bouwbesluit is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1 Energiebehoefte:** de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernacht-ventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2 Primair energiegebruik:** de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3 Aandeel hernieuwbare energie:** het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten:

toepassing van PV, zonneboiler, bodem-energie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Momenteel is er nog geen woningbouwontwerp bekend.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

3.5.10 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Situatie in het plangebied

Als onderdeel van de beoogde bouw van een nieuwe woning op het af te splitsen deel van het perceel aan de Prins Bernhardlaan 8B is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoeksrapport is als bijlage achter deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties waargenomen.

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zand (matig fijn/ matig grof, zwak siltig zand, plaatselijk zwak grindig). Tijdens de veldwerkzaamheden is tot 5,5 m-mv geen grondwater aangetroffen. Derhalve is conform de richtlijnen van de NEN5740 ter plaatse geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de onderzoeksresultaten (analyseresultaten) blijkt dat in de bovengrond van diverse monsterpunten (1, 2, 3, 6, 7 en 8) van enkele onderzochte parameters de achtergrondwaarde wordt overschreden. De gemeten gehalten overschrijden echter niet de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

Het aangetroffen loodgehalte overschrijdt wel de risicowaarde, zoals is opgesteld in het advies voor moestuinen en plaatsen waar kinderen spelen (GGD-GHOR, 2016). Dit betekent dat de bovengrond diffuus heterogeen is verontreinigd met lood.

² Van der Poel b.v., 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Prins Bernhardlaan 8b te Soest' (kenmerk: 220838), 25 juli 2022

In relatie tot de bestemming (voorgenomen nieuwbouw woning) vormt dit geen belemmering.

Wel wordt geadviseerd de terreindelen waar contactmogelijkheden zijn met de grond – (moes)tuin, kinderspeelplaats – óf vrij te maken van de verontreinigde bovengrond en te vervangen door grond vrij van verontreinigingen óf contactmogelijkheden met deze grond te voorkomen, bijvoorbeeld verharding of worteldoek met een laag schone grond aanbrengen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de plannen dient wel uitvoering te worden gegeven aan het advies met betrekking tot de contactmogelijkheden met de grond.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.3.2 Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning op het af te splitsen deel van het perceel Prins Bernhardlaan 8B in Soest mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie is gelegen aan de Lindelaan 4B-6. Het betreft een perceel dat ruim 60 meter ten noorden van het plangebied ligt en op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' een maatschappelijke bestemming heeft. Binnen deze maatschappelijke bestemming zijn diverse maatschappelijk functies toegestaan, uit maximaal categorie 2 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke functies hebben een richtafstand van 30 meter. Vanwege de relatief grote afstand tot aan het plangebied is er van onevenredige hinder over en weer geen sprake. Met andere woorden, de bestaande niet-

woonfuncties worden niet in hun bedrijfsvoering gehinderd en er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Invloed plangebied op de omgeving

Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met andere woorden, de woning zelf heeft geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of deel uitmaken van een woonerf.

4.4.2 Situatie in het plangebied

De planlocatie ligt niet in de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein of (spoor)wegen. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uur-gebied.

Gelet op de relatief beperkte verkeersintensiteit op de Prins Bernhardlaan, en het feit dat het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning op meer dan 30 meter van deze weg ligt, is evenmin akoestisch onderzoek (uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening) noodzakelijk. Bovendien is het pad waarop de woning ontsloten wordt uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Bezien vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

De belangrijkste zijn:

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

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

Besluit NIBM

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.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

4.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de bouw van één nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt, waarmee één extra wooneenheid binnen het plangebied wordt toegevoegd. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'.

4.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als

rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.

- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv);
- Basisnet.

4.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de landelijke risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Hieruit blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Bovendien zijn er in en nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De spoorverbinding Hilversum – Amersfoort, gelegen op ruim 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied, maakt weliswaar deel uit van het Basisnet Spoor maar ligt buiten de toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

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

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Water

4.7.1 Waterbeleid

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

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

4.7.2 Situatie in het plangebied

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied aanwezig.

Grondwater en grondwaterbescherming

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem.

Het plangebied ligt op circa 10,5 meter boven NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland). Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op dieper dan 5,5 m-mv ligt. Grondwateroverlast is daarmee niet aan de orde en ook aan de ontwateringsnorm die de gemeente Soest hanteert voor bebouwing (90 cm onder het vloeroppervlak ten opzichte van de GHG) levert geen problemen op.

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

Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft betrekking op gronden van een gedeelte van het bestaande woonperceel aan de Prins Bernhardlaan 8B, kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie K, nr. 1745 (gedeeltelijk). De bedoeling is dat een deel van het perceel ter grootte van ca. 825 m² ten zuiden van een bestaand pad wordt afgesplitst en er op dit afgesplitste deel een nieuwe woning gebouwd wordt.

Momenteel is het plangebied grotendeels onverhard en als tuin / erf bij de woning in gebruik. Wel is er binnen dit gedeelte van het perceel een vrijstaand bijgebouw (ca. 55 m²) aanwezig.

Er is (nog) geen definitief bouwplan bekend. Dit is aan de toekomstige eigenaren en bewoners. Wel is duidelijk dat de totale oppervlakte aan vergunningplichtige gebouwen (de woning en bijbehorende bouwwerken) op het totale nieuwe woonperceel niet meer mag bedragen dan 124 m². Dit maximum oppervlakte aan gebouwen is ook in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de oppervlakteverharding (gebouwen) binnen het plangebied dus maar zeer beperkt toe.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hierop aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt, zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt, verwerkt om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied.

Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem.

De samenstelling van de bodem (vooral zand) in combinatie met een relatief lage grondwaterstand is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) bevestigt dit beeld.

Welke methode van infiltratie toegepast gaat worden zal nader worden onderzocht en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Alvorens de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit ook met de gemeente worden kortgesloten.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuw te bouwen woning zal daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via het rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Bij de uitwerking van het (bouw)plan zal hieraan getoetst worden.

Watertoets

In het kader van de planontwikkeling is op 8 augustus 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat het voorliggende plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets.

Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan worden gebruikt.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

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

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Situatie in het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het beoogde woningbouwplan aan de Dorpsstraat 1 te Laren op de natuur, is door adviesbureau EcoTreest een natuurtoets in de vorm van een quickscan³ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 5 juli 2022 plaatsgevonden.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 8 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

Voor het onderdeel stikstof wordt in de rapportage nog verwezen naar het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State hieromtrent geldt het PAS niet meer voor Natura 2000-gebieden en is

³ EcoReest, 'Quickscan Wet natuurbescherming Prins Bernhardlaan 8B te Soest', 21 juli 2022

specifiek voor dit project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.9 van deze plantoelichting.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>1,2 kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van het plan, geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN en natuur buiten het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Soest. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wnb niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel kunnen vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen van toepassing zijn.

Soortbescherming

- Het plangebied biedt geen geschikte broedgelegenheid voor gebouwgebonden vogels.
- In de huidige situatie kunnen boombroedende vogels met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten, dit kan echter in toekomst veranderen.
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uitgesloten, gezien de bebouwing ontoegankelijk is en de aanwezige holtes in bomen ongeschikt zijn. Mogelijk maakt het plangebied onderdeel van een foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies

Geadviseerd wordt om eventuele kap van bomen na het huidige broedseizoen uit te voeren. Als het niet mogelijk is om de houtopstanden voor maart 2023 te verwijderen, wordt geadviseerd vooraf aan de kapwerkzaamheden opnieuw een controle op nesten van boombroedende vogels met jaarrond beschermde nesten uit te voeren.

Verder wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vast te stellen of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het

broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken. En omdat het plangebied mogelijk onderdeel uitmaakt van een foerageergebied van vleermuizen, wordt geadviseerd de werkzaamheden uitsluitend overdag plaats te laten vinden. Dit om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Zorgplicht

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor het plan. Bij de quickscan zijn geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In het plangebied kunnen wel algemene broedvogels aanwezig zijn. Hiervoor dient men te werken buiten het broedseizoen (maart-augustus) of een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ecologisch deskundige bij aanvang van de sloop- en kapwerkzaamheden.

Ook dient bij de bouwwerkzaamheden rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht uit de Wnb.

4.9 Stikstofdepositie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS niet meer voor Natura 2000-gebieden. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. In plaats daarvan zijn hier een rekentool (AERIUS Calculator) en een beoordelingskader voor ingevoerd.

Ook voor dit bestemmingsplan is gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

4.9.2 Onderzoek

Door mRO is specifiek voor het voorliggende plan, de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Pr. Bernhardlaan 8B in Soest, een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase. Hiervoor is gebruik gemaakt van het meest recente AERIUS-model.

De notitie⁴ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

⁴ mRO b.v., 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Pr. Bernhardlaan 8B Soest', 5 mei 2023

Uit het onderzoek blijkt dat het project aan Pr. Bernhardlaan 8B in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

4.9.3 Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, die momenteel in voorbereiding is. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft voor de hele gemeente een Archeologische beleidsadvieskaart (versie 2016) opgesteld. Hierop is aangegeven wat de verwachting is op de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Vervolgens is voor de verschillende onderscheiden gebieden een beleidsadvies gegeven.

4.10.2 Situatie in plangebied

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016 blijkt dat het plangebied binnen het Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1) ligt. Hiervoor geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m^2 en dieper reiken dan 30 cm-mv, vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

Omdat als onderdeel van het beoogde woningbouwplan de bovengenoemde grenzen worden overschreden, is er specifiek voor het plangebied door

adviesbureau ArcheoPro een inventariserend veld-, bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd⁵. De rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten laten zich kort als volgt omschrijven.

Resultaten Archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel kunnen binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn die kunnen dateren vanaf het laat-paleolithicum. De verwachting is gezien het ontbreken van (voormalig) open water in de nabijheid van het plangebied, hooguit middelhoog. De verwachting voor (meer permanente) nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen is hoog. Voor resten van bebouwing uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt gezien de ligging tot in de twintigste eeuw op een akker, een lage verwachting. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet.

Uit de resultaten hiervan blijkt dat binnen het overgrote deel van het plangebied een diepe bodemverstoring aanwezig is. Er zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen, ondanks de hoge boordichtheid en het boren met een megaboor. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie. Er is geen dubbelbestemming (meer) opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.11.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde aanwezig.

⁵ Exaltus, R. en Orbons, J., 'Prins Bernhardlaan 8B, Soest. Gemeente Soest. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 22057, Eijssden, 18 juli 2022.

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

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

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting).

Wel is er een rioolleiding en een inspectieput aanwezig op het perceel. De inspectieput dient te allen tijde bereikbaar te zijn. Bij de uitwerking van de plannen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.13 Toetsing aan m.e.r.-wetgeving

4.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.13.2 Beoordeling plan

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van één nieuwe vrijstaande woning mogelijk op een deel van het perceel Prins Bernhardlaan 8B, gelegen in de bebouwde kom van Soest.

Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen, niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Als motivering hiervoor is aangegeven dat het ruimtebeslag beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien binnen de huidige woonbestemming één nieuwe woning wordt beoogd en er maximaal 124 m² aan vergunningplichtige gebouwen wordt toegestaan. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), gecombineerd met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplote.

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

De inleidende regels zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Soestdijk'.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor (voor)tuinen bij woningen, die vrij dienen te blijven van bebouwing. Op grond van de 'standaard' regeling van het bestemmingsplan 'Soestdijk' is wel een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur toegestaan.

Tevens mag er binnen de bestemming 'Tuin' worden geparkeerd.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan.

Ook bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingsverhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. ten behoeve van het opvangen en lokaal verwerken van hemelwater) zijn zonder meer toegestaan.

De woning (het hoofdgebouw) dient binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. Daarbij is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waarmee de typologie is vastgelegd, en is tevens de maximum toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn ook nog gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het gezamenlijke oppervlakte aan vergunningplichtige gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, en overkappingen) binnen de woonbestemming niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven aantal vierkante meters.

Vermeldenswaardig is wel dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) nog bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis.

Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aan strenge regels zijn gebonden. Deze regeling is afgestemd op de mogelijkheden die bij woonbestemmingen elders in Soest mogelijk zijn.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

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

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle

betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van het plan wordt verwezen, gelden zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Ook is in dit artikel een regeling opgenomen voor parkeren. Hierbij is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets' (4^e herziening).

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

voor gebruik, uitzonderingen zijn en binnen de bestemmingsplanperiode worden beëindigd.

De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 12 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief en heeft als doel een planologisch juridisch kader te creëren om een nieuwe vrijstaande woning op het af te splitsen gedeelte van het perceel aan de Prins Bernhardlaan 8B te kunnen bouwen.

De financiering van het bestemmingsplan en de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie, draagvlaktoets

Op 3 februari 2022 hebben de initiatiefnemers een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden te informeren over het plan om één woning te realiseren op het af te splitsen deel van het perceel aan de Prins Bernhardlaan 8B.

Van de presentatie van het plan, en de ingekomen reacties daarop, is een verslag gemaakt dat ook met de gemeente is gedeeld.

Aan de hand van ingekomen reacties ontstaat een divers beeld. Een deel van de omwonenden heeft te kennen gegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de komst van een extra woning. Een ander deel is bezorgd over de effecten van het plan op de rust en ruimte rondom het pad en tevens beducht voor de negatieve gevolgen, onder andere vanwege verkeer, ontsluiting en toegankelijkheid.

Hoewel het (bouw)plan nog verder uitgewerkt moet worden, heeft de gemeente al wel contact gehad met de veiligheidsregio met betrekking tot de toegang voor hulpdiensten. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat, hoewel het pad krap is, er bij een calamiteit met moderne hulpmiddelen in voldoende mate handelend opgetreden kan worden.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Bernhardlaan 8B' van 25 mei 2023 tot en met 6 juli 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin ook de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Hiernaar wordt verwezen.

De ingekomen zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het plan is daarop ongewijzigd door de Gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Bomen Effect Analyse (BEA)

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek (IVO-O)

Bijlage 5 Notitie Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Nota van zienswijzen



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl