

Toelichting
wijzigingsplan
Birkstraat 86
NL.IMRO.0342.WPSOE0022-0301
mei 2017

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	Beschrijving van het plan	9
HOOFDSTUK 3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	13
3.1.2	Duurzame verstedelijking.....	14
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.4	Verdrag van Malta	15
3.1.5	Nota Belverdère	16
3.1.6	Natuurbeschermingswet.....	16
3.1.7	Flora- en faunawet	16
3.1.8	Ecologische Hoofdstructuur	16
3.1.9	Nationaal bestuursakkoord Water.....	16
3.1.10	Nationaal Waterplan	17
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)	17
3.2.3	Provinciaal waterplan.....	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Waterbeheerplan Vallei en Eem 2010-2015	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Structuurvisie Soest	19
3.4.2	Nota Wonen in Soest	19
3.4.3	Groenstructuurplan	20
3.4.4	Nota Bescherming en kap van bomen	20
3.4.5	Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsplan.....	21
3.4.6	Gemeentelijk waterplan	21
3.4.7	Gemeentelijk grondwaterplan	21
3.4.8	Welstandsbeleid	22
HOOFDSTUK 4	Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid	23
4.1	Archeologie.....	23
4.2	Bodem	25
4.3	Luchtkwaliteit.....	25
4.4	Flora en fauna	25
4.5	Bomen	27
4.6	Geluid	29
4.7	Water.....	30

4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Hinder bedrijvigheid.....	31
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Verkeer en parkeren.....	31
4.12 Duurzaam bouwen	32
HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting	33
HOOFDSTUK 6 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37

HOOFDSTUK 1 Inleiding

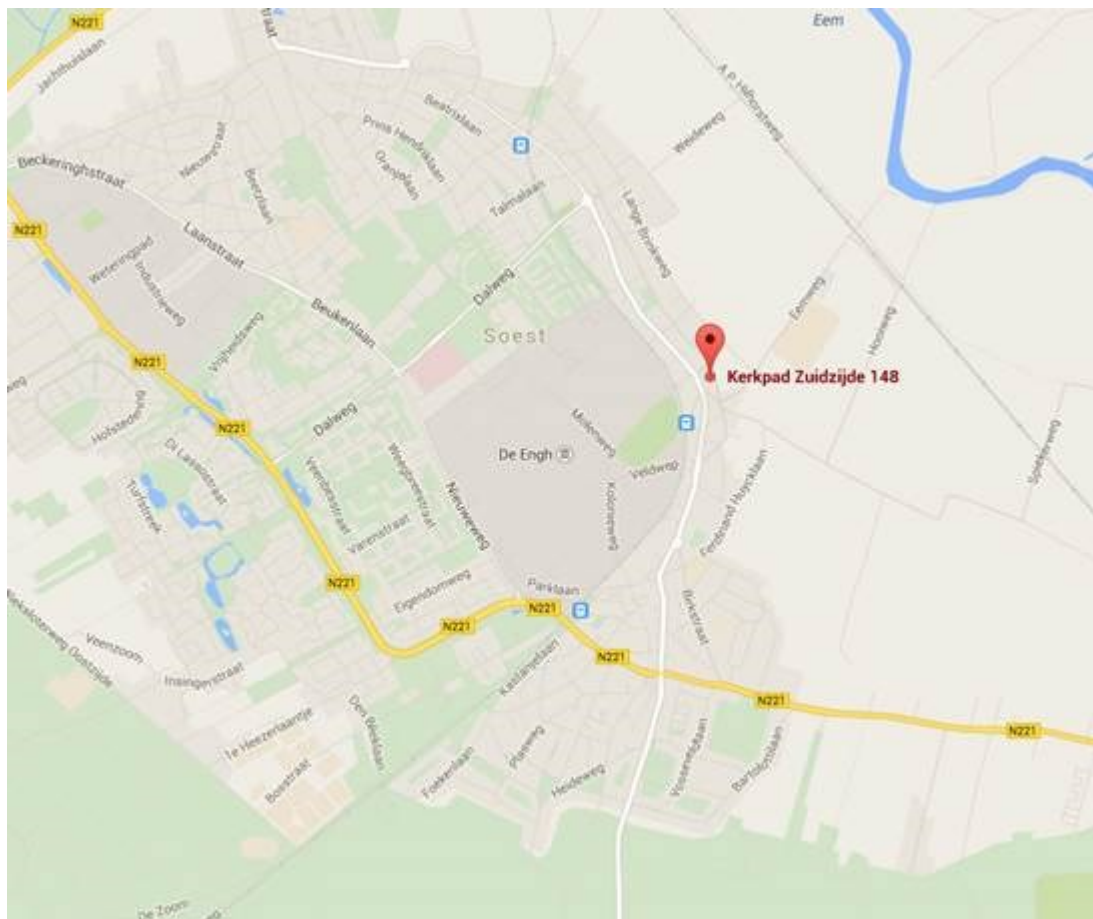
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Birkstraat 86 wil een twee-onder-één-kapwoning bouwen op de plek waar voorheen de beheerderswoning van landgoed Vosseveld stond. In het vigerend bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is al rekening gehouden met deze ontwikkeling in die zin dat voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze bevoegdheid houdt in dat de bestemming 'Maatschappelijk' omgezet kan worden naar een woonbestemming. Om gebruik te maken van deze bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan is beschreven in de volgende hoofdstukken.

Bij besluit van 25 april 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van 4 december 2015.

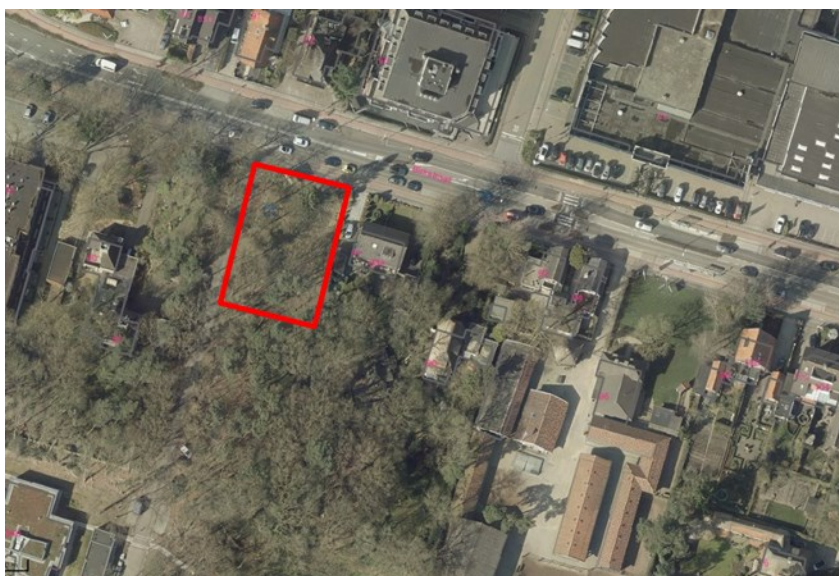
1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel is gelegen aan de Birkstraat 86. Het perceel ligt in Soest Zuid. De locatie van het beoogd project is weergegeven in onderstaande figuur.



Ligging projectgebied in Soest

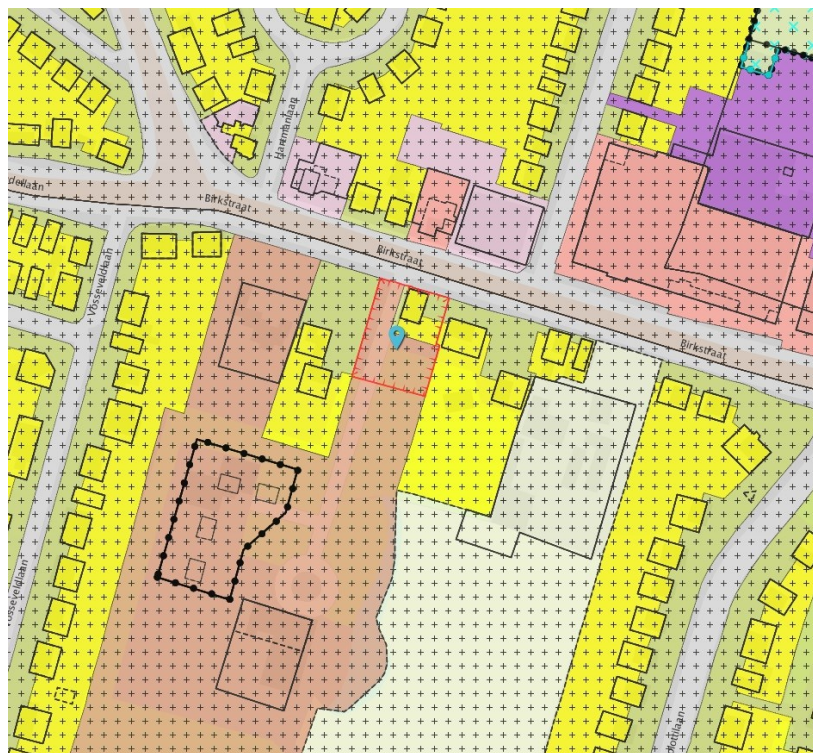
Het te bebouwen perceel ligt aan de Birkstraat. De Birkstraat is één van de belangrijke entrees van Soest. De overgang vanuit het fraaie coulisselandschap is nogal abrupt zeker aan de noordzijde waar grootschalige bedrijvigheid prominent aanwezig is. Aan de zijde van de locatie van de initiatiefnemer vormt een horeca, een benzinestation en een kantoor het beginpunt van het dorp. De rest van deze zuidzijde van de Birkstraat vormt een gevarieerde bebouwing in een groene losse setting het beeld.



Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Birkstraat 86 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid', vastgesteld op 15 december 2011. In onderstaande afbeelding is een fragment van dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

In het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' heeft het perceel de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Tuin', en Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2'. Van belang voor dit wijzigingsplan is de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 34.11 'wro-zone - wijzigingsgebied 10'. Dit artikel luidt als volgt:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan twee bedragen;
- b. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 meter;
- d. het bouwvlak bedraagt maximaal 11,5 breed en 15 meter diep;

- e. de voorgevelrooilijn van de te bouwen woningen dient evenwijdig te zijn met de naastgelegen woning Birkstraat 88;
- f. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- g. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
- h. middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat.

Dit wijzigingsplan geeft invulling aan bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de economische en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de ter inzage legging en het wettelijke vooroverleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

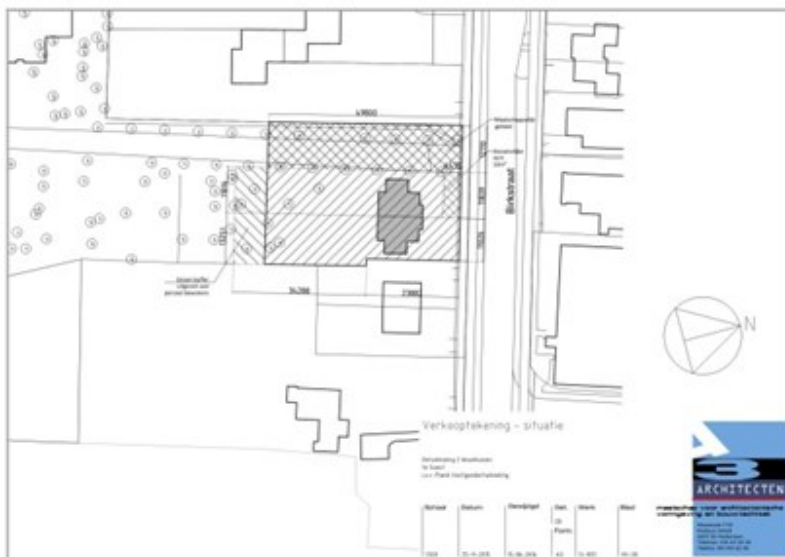
HOOFDSTUK 2 Beschrijving van het plan

Op de plek waar voorheen de beheerderswoning van Landgoed Vosseveld stond zullen de nieuwe woningen worden gebouwd.



Birkstraat 86

De voorzijde van de erker van de woningen ligt op één lijn met de voorgevel van nr. 88. De hoofdmassa ligt dus iets verder naar achteren. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte 9,5 meter.



Plaatsing van de woningen op het perceel

De initiatiefnemer wil graag gebruik maken van de 10% afwijkmogelijkheid zoals die door het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' wordt geboden. Hierdoor krijgt de twee-onder-één-kapwoning een nokhoogte van 9,50 meter in plaats van 9.00 meter zoals dit in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Gezien de diversiteit van de bebouwing, de positie op de kavel, verschijningsvorm en bouwhoogte is het stedenbouwkundig geen probleem om een nokhoogte toe te staan van 9,50 meter. De twee-onder-één-kap-woning wordt ontsloten vanaf de huidige toe-rit vanaf de Birkstraat.



Toe-rit vanaf de Birkstraat



3D-impressie



Impressie van de nieuwe woningen: de voor – en achterzijde

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest heeft in het overleg van 17 juni 2016 aangegeven akkoord te zijn met de opzet van het bouwplan. Het advies van de CRK luidt als volgt:

“Het plan valt binnen het Beeldkwaliteitsplan Entrees van Soest. Het welstandstoezicht in deze bijzondere gebieden is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hier is dan ook het bijzondere welstandsregime van kracht (niveau 2 Hoofd- en deelaspecten)

Aanwezig zijn dhr. Van As (A3 architecten) mw. Bom (projectontwikkeling) voor het geven van een toelichting op het plan. Ter plekke wordt een alternatief ontwerp met als optie een erker neergelegd. De commissie kan zich daarin vinden en adviseert om de erker van begin af aan mee te ontwerpen voor allebei de woningen.

De commissie is enthousiast over het plan. Er zijn een aantal aandachtspunten. Vanuit de cultuurhistorie is het de locatie van een oude buitenplaats met een belangrijke oprijlaan. De rechter zijgevel zou meer kunnen tonen als voorgevel. Dakkapellen zijn wat groot en niet altijd symmetrisch in het dakvlak. Symmetrie zorgt voor rust. Als de dakkapellen wat worden geknepen, dan zouden ze breder kunnen. Meer in lijn met de uitstraling zoals getoond.

De commissie adviseert om garage iets naar achteren te schuiven. De garage ligt te prominent en zou net achter de woningen moeten komen. De garagedeuren zijn niet passend bij de uitstraling van de jaren 30. Inrit zou ook nog met halfverharding kunnen worden aangelegd.

Bij de uitwerking van het plan is het belangrijk om de Hwa's en de afvoerpijpen goed te reguleren, zodat deze niet prominent in beeld komen. Tevens wil de commissie bemonstering van materialen en kleuren aangeleverd krijgen."

Ten behoeve van de bouw van de twee-onder-één-kap-woning zal een aantal bomen moeten worden gekapt. Het betreffende perceel maakt deel uit van een parkwijk. Tot de parkwijken behoren boomrijke woongebieden die bijdragen aan het groene karakter van Soest en het bosachtige karakter van het specifieke gebied. In de parkwijk zijn alle bomen, ongeacht hun leeftijd en met een minimale stamomtrek van 30 cm, bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving. Op basis van de APV en de Beleidsnota "Bomen, de groene parels van Soest" zijn de bomen op het terrein beoordeeld.



Luchtfoto plangebied

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

3.1.2 Duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het voorgaande vertaald in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bovendien kan de ladder als katalysator functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

• Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 2 genoemde ontwikkeling sluit aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van het rijk.

Toepassing ladder Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

Trede 1: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Trede 2: in hoeverre kan in (een deel van) die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Trede 3: Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op andere locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder (trede 1), moet allereerst worden vastgesteld of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling':

- Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder h) is in voorliggende situatie sprake van een bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van 'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.
- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) van de provincie wordt onder verstedelijking verstaan de 'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen'. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling, zie bijvoorbeeld de uitspraken ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 en ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4.

Op basis van de bovenstaande definities en recent verschenen jurisprudentie kan gesteld worden dat het toevoegen van twee woningen niet valt onder een stedelijke ontwikkeling. De treden van de ladder hoeven dan ook niet verder doorlopen te worden.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1e tranche in werking getreden op 30 december 2011, 2e tranche per 1 oktober 2012) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in de regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen.

3.1.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van

burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011. In paragraaf 4.1 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

3.1.5 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten. Het plangebied ligt niet in een Belvédèregebied.

3.1.6 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd.

De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

3.1.7 Flora- en faunawet

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Flora en Faunawet. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

3.1.8 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in de omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

3.1.9 Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd.

Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

3.1.10 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Momenteel wordt een nieuw Nationaal Waterplan 2016-2021 opgesteld.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)

De provincie beschrijft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) het ruimtelijk beleid tot 2028. De provincie wil een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. Hierbij wordt ingezet op drie belangrijke pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit. Deze pijlers leiden tot de volgende twee beleidsuitgangspunten die als startpunt van de structuurvisie dienen:

- accent op de binnenstedelijke opgave
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag van vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- behoud en versterking kwaliteit landelijk gebied
De cultuurhistorische waarden in de provincie dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied, daarnaast is de landbouw een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Dit vraagt om mogelijkheden van rood-voor-groen-constructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de beleidsuitgangspunten vastgelegd die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen die direct doorwerken in de ruimtelijke plannen van gemeenten.

In de verordening is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Binnen deze aanduiding zijn woningen toegestaan. Hiermee past het plan binnen de verordening van de provincie.

Bodem en Water

Op kaart 1 (Bodem en Water) staat het plangebied aangegeven binnen de zone Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Daarom geldt het afkoppelen van hemelwaterafvoer en infiltratie daarvan als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.

Wonen en Werken

Het plangebied is ook aangegeven op kaart 4 (Wonen en Werken) als Stedelijk gebied. Binnen het plangebied is verstedelijking (woningbouw) daarom mogelijk.

Verkeer en vervoer

Op kaart 5 (verkeer en vervoer) geldt voor het plangebied de aanduiding 'mobiliteitstoets'. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien hieruit blijft dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten dan is het uitvoeren van een mobiliteitstoets noodzakelijk.

3.2.3 Provinciaal waterplan

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek.

Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei en Eem 2010-2015

Het Waterbeheerplan beschrijft de taken van het waterschap (inmiddels waterschap Vallei en Veluwe) voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

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

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

De ontwikkeling van de locatie levert een ruimtelijke impuls en er wordt gebouwd binnen de bebouwde kom. Dit laatste verdient volgens de structuurvisie de voorkeur boven het uitbreiden van de kern.

3.4.2 Nota Wonen in Soest

In 2012 is de Nota Wonen in Soest vastgesteld. Deze nota doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest.

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

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

De gemeente noemt de volgende beleidsambities en prioriteiten:

- Een betaalbare voorraad
- Een levensloopbestendige voorraad
- Een duurzame voorraad
- Vraaggestuurde woningmarkt
- Regionale samenhang

Eén van de belangrijke ontwikkelingen binnen Soest is dat sprake is van kleinstedelijke, groen-kleinstedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus, er zal vooral ingezet moeten worden in een kwalitatieve impuls (‘gaten vullen’). De te realiseren twee-onder-één-kap-woning betreft een woning die valt onder een dorps woonmilieu.

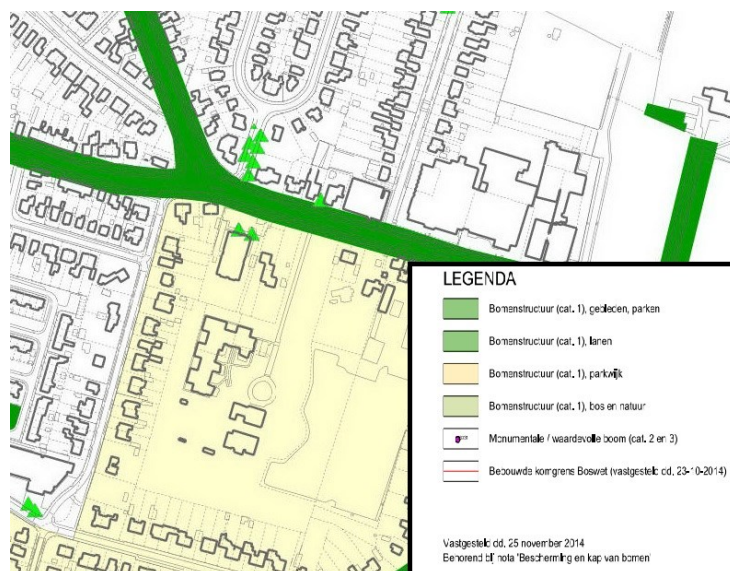
3.4.3 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest (De groene kernkwaliteit, 2014) is de hoofdgroenstructuur van de gemeente aangegeven. Het groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groenstructuren op dorps- en wijkniveau van Soest en Soesterberg, waarbij bomen de belangrijkste dragers van het groene karakter van de gemeente zijn. De bos- en natuurgebieden zijn daarbij niet meegenomen.

De bomen die worden beschermd zijn ingedeeld in boomcategorieën (zie afbeelding);

1. Bomenstructuren (openbare en particuliere bomen in bv, lanen, parken en parkwijken).
2. Monumentale bomen (openbare en particuliere bomen).
3. Waardevolle bomen (openbare bomen).
4. Particuliere bomen op percelen = 175 m².
5. Overige openbare bomen.

Het plangebied behoort tot categorie 1, bomenstructuren (parkwijk). Tot de parkwijken behoren boomrijke woongebieden die bijdragen aan het groene karakter van Soest en het bosachtige karakter van het specifieke gebied. In de parkwijk zijn alle bomen, ongeacht hun leeftijd en met een minimale stamomtrek van 30 cm, bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving.



bomenkaart Soest

3.4.4 Nota Bescherming en kap van bomen

De gemeente Soest streeft naar een duurzaam bomenbestand en duurzame bomenstructuren, onder meer door het beschermen van bomen. Om het goed functionerend bomenbestand duurzaam te kunnen behouden met de toenemende claims op ruimte en werkzaamheden, is een helder en samenhangend bomenbeleid op alle beleidsonderdelen die van invloed zijn op het welzijn en de ontwikkeling van bomen vereist. Een belangrijk onderdeel van het bomenbeleid is het beleid over de bescherming en het kappen van bomen. Regelgeving en handhaving vormen de juridische onderbouwing van het bomenbeleid.

3.4.5 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsplan

De gemeente Soest wil graag een bijdrage leveren aan een duurzame wereld. Met het Duurzaamheidsplan 2010-2014 "Soest, doe maar duurzaam" is een stip op de horizon gezet en ambities neergelegd voor het jaar 2030, CO2-reductie, minder belasting voor het milieu en het 'Cradle to Cradle'-principe zijn belangrijke uitgangspunten in dit plan. Deze kernwaarden zijn onverminderd belangrijk gebleven. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat duurzaamheid een opgave is die door de gehele samenleving opgepakt dient te worden. De overheid heeft hierin een sturende en faciliterende rol. Cruciaal is de rol van bewoners en ondernemers, die vaak belangrijke kennis hebben over hun specifieke omgeving. De gemeente Soest wil daarom samen met betrokken instanties, bewoners en ondernemers een nieuwe stap zetten in de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Het vorige duurzaamheidsplan heeft gezorgd voor een beweging in de Soester samenleving rondom duurzaamheid. Dit betekent dat de randvoorwaarden om als gemeente samen te werken met initiatieven in de Soester samenleving verbeterd zijn ten opzichte van 2010. In de aanloop naar het nieuwe Duurzaamheidsplan 2016-2020 zijn inwoners geraadpleegd en is zeer actief samengewerkt met burgerinitiatieven en het bedrijfsleven. Hieruit is gebleken dat de gemeenschap zelf in beweging komt en veel inwoners zich verbinden aan maatschappelijke initiatieven. Met recht kan gesproken worden over een 'energieke samenleving'. Om deze initiatieven de komende jaren te faciliteren en te stroomlijnen, is het nieuwe Duurzaamheidsplan 2016-2020 "Duurzame meters maken in Soest" opgesteld.

In het Coalitieakkoord 2014-2018 van de gemeenteraad van Soest zijn de volgende afspraken beschreven voor wat betreft duurzaamheid.

1. Inzetten op een nieuw integraal duurzaamheidsplan.
2. Streven naar een klimaat neutrale gemeentelijke bedrijfsvoering via energiebesparing en energieopwekking (zonnepanelen).
3. Via het Bedrijven Platform Duurzaamheid (BPD) en Energie Actief Soest (EAS) Soester bedrijven en burgers actief samen rondom de thema's energiebesparing en duurzame energieopwekking brengen.

De gemeente heeft hierin de volgende rollen:

1. Regiorol.
2. Handhavende rol.
3. Faciliterende rol.
4. Voorbeeldrol.

In het Duurzaamheidsplan 2016-2020 'Duurzame meters maken in Soest' heeft de gemeente de ambities voor 2030 en de doelstellingen voor 2020 weergegeven.

3.4.6 Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Soest heeft op 17 maart 2011 het Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Het nieuwe waterplan komt grotendeels overeen met het Gemeentelijk Waterplan 2004-2008, omdat de fysieke omgeving van Soest sindsdien redelijk gelijk is gebleven. Dit betekent dat de visie op de manier waarop wateraspecten in Soest van belang zijn nu niet wezenlijk kan zijn veranderd ten opzichte van de visie die in 2004 in het waterplan is geformuleerd.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd.

Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

3.4.7 Gemeentelijk grondwaterplan

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

De gemeente Soest streeft in haar gebied naar een duurzaam grondwatersysteem, met een grondwaterstand die geen structurele overlast veroorzaakt bij de bewoners. Daarnaast wil de gemeente de grondwaterstand niet onnodig verlagen, omdat dit anders botst met de visie de verdroging van de natuur te voorkomen. Ook wil de gemeente voorkomen dat de bodem of het grondwater (op de lange termijn) verontreinigd wordt door actieve infiltratie van verontreinigd afstromend hemelwater (bijvoorbeeld bij afkoppelen).

De gemeente Soest wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan duurzame/innovatieve oplossingen.

Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

Om in het bestaand stedelijk gebied, bij inbreidingen, sloop-nieuwbouw en voor te ontwikkelen stedelijk gebied grondwateroverlast te voorkomen, wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

- ophogen van het maaiveld;
- het aanleggen van extra oppervlaktewater dan wel het verlagen van het oppervlaktewaterpeil;
- het aanleggen van drainage onder vrij verval.
- De gemeente Soest past in beginsel geen onderbemaling van drainagesystemen toe.

3.4.8 Welstandsbeleid

De gemeente Soest heeft in 2014 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de in 2004 vastgestelde welstandsnota. Het bevat naast algemene en objectieve criteria ook gebiedscriteria. Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie (nu: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'.

De Welstandsnota van de gemeente Soest heeft gebiedsgerichte benaderingswijze. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Soest vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Voor het betreffende perceel is het bijzondere welstandsregime van kracht (niveau 2 Hoofd- en deelaspecten). Aan de hand van de welstandsnota heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan beoordeeld. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, heeft de Commissie in haar vergadering van 17 juni 2016 aangegeven akkoord te zijn met het bouwplan.

HOOFDSTUK 4 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Archeologie

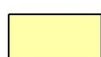
Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. De Nederlandse overheid heeft zich er met de ondertekening van het Verdrag van Malta toe verplicht bij ruimtelijke plannen rekening te houden met het archeologische 'bodemarchief'.

De Monumentenwet heeft derhalve als doel de bescherming van het 'bodemarchief'. Het is daarom van belang om in beeld te krijgen welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Soest ligt het plangebied in een zone waarvoor een archeologische waarde 1 geldt. Hier dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Vanwege het gedetailleerde schaalniveau en het beleid van de gemeente wordt deze kaart als leidend beschouwd.



Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

- | | |
|---|--|
|  | Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 (AWV 1)
Beleidsadvies: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 100m ² en dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag. |
|  | Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2)
Beleidsadvies: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500m ² en dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag. |

Archeologische beleidskaart gemeente Soest

Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (Birkstraat 86). Zie bijlage 1.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat in het plangebied, gezien de landschappelijk ligging, op de met dekzand overdekte flank van Gooise stuwwal, rekening moet worden gehouden met archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum. Waarnemingen die in het gebied van de Lange Duinen en de Korte Duinen, ten zuiden van het plangebied, zijn gedaan, duiden op menselijke activiteiten in de periode Laat-Paleolithicum tot de IJzertijd.

Resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum zullen zich manifesteren in de vorm van vuursteen- en houtkoolconcentraties. Resten uit het Neolithicum, de Bronstijd en de IJzertijd zullen zich manifesteren in de vorm van een cultuurlaag, een omgewerkte laag onder het

plaggendek met daarin aardewerkscherven en houtskool. Organische resten en bot zullen door relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Eventuele grondsporen (uitgezonderd diepe paalsporen, waterputten et cetera) zullen zich tot een halve meter in de natuurlijke ondergrond (dekzand) bevinden. Als gevolg van de landbouwkundig grondgebruik, de aanleg van bebouwing en de aanplant van bomen zullen ondiepe sporen zijn verdwenen of zal enkel de basis bewaard zijn gebleven.

Vermoedelijk is het gebied waarin zich het plangebied bevindt in de 11e eeuw ontgonnen. Uit historische gegevens is bekend dat zich in 1653 ten zuiden van het plangebied een boerderij bevindt. In dat jaar werd de boerderij opgenomen in de buitenplaats Huis en Daek, dat door de Amsterdamse bankier Guillelmo Bartolotti werd aangelegd. Na het verdwijnen van de buitenplaats bevond zich in de 19e tot begin 20e eeuw op de locatie de boerderij Vosseveld. Op 1920 liet P.J.H. Roell hier in neoclassicistische stijl het herenhuis Vosseveld bouwen. In de Tweede Wereldoorlog was het huis door de Duitsers in gebruik genomen als kazerne. Op grond hiervan moet in het plangebied rekening worden gehouden met resten van verdedigingswerken uit deze periode.

Het plangebied maakte deel uit van het landgoed en strekte zich evenwijdig aan de oprijlaan uit. Op basis van de oude kaarten worden binnen het plangebied geen overblijfselen van aan het landgoed gerelateerde bebouwing verwacht. Wel was er in de jaren '30 tot begin jaren '50 van de vorige eeuw aan de noordzijde van het plangebied sprake van bebouwing. Dit betrof vermoedelijk een woonhuis. Ook vanaf eind jaren '80 van de vorige eeuw tot enkele jaren geleden heeft in het plangebied een woning gestaan.

Om bovengenoemde verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de natuurlijke ondergrond uit matig fijn, redelijk tot goed gesorteerd dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Bostel) bestaat. De bodemopbouw wordt gekenmerkt door Aap-(A/C)-C-profielen. Het plaggendek heeft een dikte van 50 tot 75 cm. Bodemkundig is er sprake van hoge zwarte enkeerdgronden.

In geen van de boringen zijn duidelijke resten van een podzolbodem aangetroffen. Uit de aanwezigheid van lichtgekleurde zandbrokken en (sub)recent vondstmateriaal (baksteen, aardewerk en glas) moet worden aangenomen dat het plaggendek is omgewerkt, vermoedelijk als gevolg van bouw- en sloopactiviteiten en/of de aanplant van bomen.

De top van het dekzand wordt beschouwd als een potentieel archeologisch niveau. Dit niveau is echter niet meer intact aanwezig. Enkel de onderkant van dieper ingegraven sporen kan nog bewaard zijn gebleven. Daarom dient die archeologische verwachting naar laag te worden bijgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat er in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht. Het bevoegd gezag heeft hiermee ingestemd.

4.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

In het kader van het bouwplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- a. de geroerde bovengrond op het onderzochte terreindeel licht is verontreinigd met PAK, lood, zink, kwik, koper, minerale olie en PCB. De concentraties zijn zo laag dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek;
- b. De ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaard NEN 5740-pakket;
- c. In het grondwater uit peilbuis 1 overschrijden de gehalten aan barium, koper, nikkel, zink en molybeën de streefwaarden. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties.

Conclusie:

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van 2 woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In de nieuwe wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL 'niet in betekende mate' bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Aangezien het voorgenomen project de realisatie van 2 woningen betreft, overschrijdt het plan de NIBM grens niet en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Flora en fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming.

Ad 1: Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Ad 2: Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

Quickscan Flora en fauna Birkstraat 86

Ten behoeve van het bouwplan is de 'Quickscan Flora en Fauna Birkstraat 86 te Soest' uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

Effecten

Hazelworm

Bij de nieuwbouw en herinrichting van het plangebied is er een risico dat verblijfplaatsen van hazelworm (en levendbarende hagedis) worden vernietigd of ongeschikt gemaakt en aanwezige dieren gedood of verwond worden. Dit kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen (artikel 9 en 11, Flora- en faunawet). De kans op het voorkomen van de levendbarende hagedis is zeer gering maar kan niet geheel worden uitgesloten.

Naar het voorkomen van beide soorten is nader onderzoek noodzakelijk. Vanwege huidige kennisleemte is het niet mogelijk om passende maatregelen te adviseren. Dit onderzoek dient in de periode april tot september uitgevoerd te worden voorafgaande aan de werkzaamheden. Hiervoor zijn minimaal vier rondes nodig waarin door middel van plaatjes het voorkomen van de hazelworm en de levendbarende hagedis kan worden vastgesteld. De reptielen kruipen onder de plaatjes, omdat deze beschutting geven. Door op het juiste tijdstip van de dag onder de plaatjes te kijken kan worden vastgesteld of de hazelworm of levendbarende hagedis in het plangebied voorkomen.

Eekhoorn

Bij de kap van de bomen in het bosperceel is er een risico dat verblijfplaatsen van de eekhoorn worden vernietigd of ongeschikt gemaakt en aanwezige dieren verwond worden. Dit kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen (artikel 9 en 11, Flora- en faunawet).

Naar het voorkomen van de eekhoorn dient voorafgaande aan de kap van bomen een controlerende uitvoering te worden. De bomen waarin zich verblijfplaatsen van de eekhoorn bevinden dienen tijdens de kap gespaard te blijven.

Ransuil en sperwer

Bij de kap van de bomen in het bosperceel is er een risico dat jaarrond beschermde nestplaatsen van de ransuil of sperwer worden vernietigd of ongeschikt gemaakt en aanwezige dieren verwond worden. Dit kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen (artikel 9 en 11, Flora- en faunawet). De kans op het voorkomen van beide soorten is gering, maar kan niet geheel worden uitgesloten.

Beide soorten hebben een jaarrond beschermde nestplaats, maar broeden jaarlijks in een ander nest. Bij een dunning van het bosperceel of kap van enkele bomen is het advies om dit buiten het broedseizoen uit te voeren. Tijdens de controleronde naar de eekhoorn kan meten gelet worden op de aanwezigheid van nesten van ransuil of sperwer.

Overige broedvogels

Werkzaamheden binnen het broedseizoen kunnen leiden tot het verstoren of vernietigen van nesten van vogels.

Door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Werken binnen het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.

Randvoorwaarden

Om het overtreden van verbodsbepalingen in het kader van de Flora- en faunawet te voorkomen zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

Voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden is nader onderzoek naar de hazelworm en levendbarende hagedis noodzakelijk. Hiervoor zijn vier controlerondes nodig, waarbij gebruik wordt gemaakt van zogenaamde reptielenplaatjes. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode april tot augustus.

De werkzaamheden dienen plaats te vinden in de periode augustus tot februari, buiten het broedseizoen van vogels. Het betreft in deze met name de kap en rooiwerkzaamheden van het groen en eventuele heiwerkzaamheden.

Voorafgaande aan de kap van de bomen in de periode vanaf januari 2017 dient een check plaats te vinden naar het voorkomen van ransuil, sperwer en eekhoorn. Deze check kan (eventueel) gecombineerd worden met het onderzoek naar de hazelworm en levendbarende hagedis.

Wet natuurbescherming per 1-1-2017

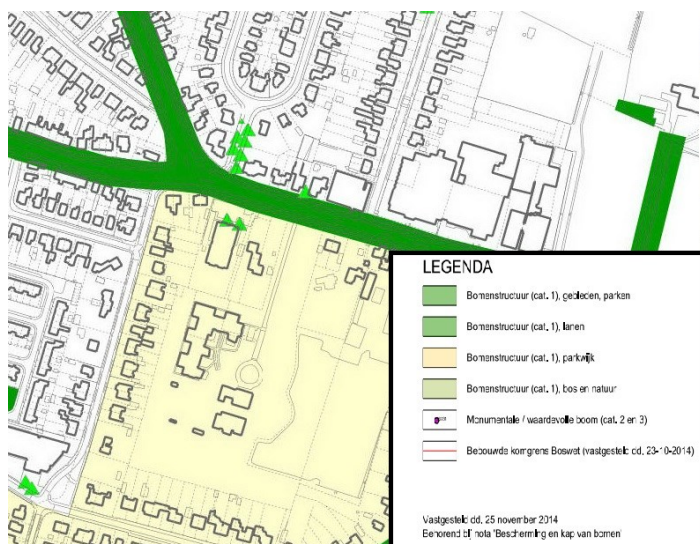
Per 1 januari 2017 wordt de Wet Natuurbescherming van kracht, deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag voor deze wet wordt de Provincie Utrecht. Het is nog niet bekend of de Provincie Utrecht de vrijstelling voor onder andere de egel, bosmuis en rosse woelmuis zal continueren. Hoewel de verwachting is dat de meeste provincies de vrijstelling voor Tabel 1 soorten zullen handhaven, is daar nog geen zekerheid over en kan het zijn dat er na 1 januari 2017 een ontheffing nodig is voor de egel, bosmuis en rosse woelmuis.

4.5 Bomen

Ten behoeve van de nieuwbouw van de twee-onder-één kap-woning woning heeft een beoordeling van de bomen in het plangebied plaatsgevonden (zie bijlage 4).

Beleidsstatus

Op de bomenkaart (zie afbeelding) van de gemeente Soest bevindt de projectlocatie zich in de boomstructuur (cat. 1), parkwijk. Voor de beschermwaardige bomen (categorie 1 t/m 3) wordt in principe geen vergunning voor kap verleend, tenzij er sprake is van zwaarwegende verwijderingbelangen, bijvoorbeeld als de veiligheid in het geding komt. Als beschermwaardige bomen toch moeten worden gekapt (meet een vergunning) – geldt altijd een herplantplicht. Voor particuliere bomen tot 30 cm doorsnede op 130 cm boven maaiveld gemeten, is geen kapvergunning nodig.



Bomenkaart gemeente Soest

Eindoordeel

De kapvergunning voor de ontwikkeling aan de Birkstraat 86 is aangevraagd. De gemeente heeft deze met een groenadviseur van de ontwikkelaar ter plaatse beoordeeld en onderstaand advies is afgegeven.

- Gebied maakt onderdeel uit van Parkwijk, wonen in het bos/gebied met een bosachtig karakter waarin gewoond wordt. Alle bomen met een stamomtrek van minimaal 30 cm zijn beschermd. Vergunning voor het kappen wordt alleen verleend als geen sprake is aantasting van het bosachtige karakter.
- Aan de oostzijde van het perceel is de toegang tot landgoed Vosseveld. Een laan met een krachtige bomenstructuur van linden. Deze bomenstructuur moet behouden blijven. Daarbij is ook sprake van een cultuurhistorische waarde, omdat deze laan onderdeel is van en karakteristiek is voor het landgoed Vosseveld.
- Ter behoefte van de bouw van de woning is vergunning aangevraagd voor de boomnummers 2 en 3. Een fijn spar en linde. Hiervoor vergunning verlenen.
- Bomen 4, 5, 6 en 7 (3 esdoorns en een grove den) staan nabij de bouwkegel. Hiervoor vergunning verlenen.
- Boomnummers. 9, 11, 12, 13, 14 en 19 (5x grove den en esdoorn) hebben een redelijk tot goede conditie, maar belemmeren andere bomen in hun groei. Door het kappen van deze 5 bomen kunnen de andere bomen met een grotere toekomstverwachting en betere kroonontwikkeling uitgroeien tot volwaardige bomen. Ook ontstaat hierdoor wat meer lucht en licht op de percelen. Voor deze bomen vergunning verlenen.
- Bomen 10 en 21 (2 esdoorns) staan dicht tegen linden van de laan en belemmeren de groei van deze linden. Voor deze 2 esdoorns ook vergunning verlenen.
- De overige bomen in het gebied zorgen ondanks het kappen van deze 14 bomen nog steeds voor een bosachtig karakter. Er hoeven dan ook geen bomen herplant te worden.

Voorwaarden

In de omgevingsvergunning kap zullen de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- alle bomen in de lindenlaan ter hoogte van de bouwkegel moeten beschermd worden. Deze bomen moeten rondom in de bouwhekken worden gezet, waarbij de hekken aan de rand van de kroonprojectie moeten staan. Ook aan de zijde van de oprijlaan moet de bomen beschermd worden om te voorkomen dat hier opslag e.d. plaatsvindt. Aan de zijde van de oprijlaan hekken op 2 meter uit de stam. Verder dus op de rand van de kroonprojectie. Ter hoogte van boom 1 moeten er buiten de hekken rijplaten worden aangelegd ter bescherming van de wortels. De hekken en rijplaten moeten worden gecontroleerd door de afdeling Realisatie voorafgaand aan de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden.
- De bomen in de lindenlaan alleen snoeien ten behoeve van de werkzaamheden en uitgevoerd door een erkende en gecertificeerde ETW-er (European TreeWorker). Er mag daarbij niet meer dan 30% van het kroonvolume worden gesnoeid en de habitus van de boom mag niet worden aangetast. Voorafgaand aan de snoeiwerkzaamheden deze werkzaamheden ter goedkeuring voorleggen aan/bespreken met afdeling Realisatie.

- Alle overige werkzaamheden aan de bomen (wortel- en boomsnoei) moeten worden uitgevoerd door een ETW-er.
- Ter alle tijden moet door de eigenaar van de bomen toestemming worden gegeven voor het verrichten van werkzaamheden aan/ingrijpen in de lindenlaan.
- De kapvergunning expliciet koppelen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw. Er mag niet eerder worden begonnen met het kappen dan dat die vergunning voor het bouwen onherroepelijk is.

Tot slot nog het volgende. Bij de kapaanvraag is nog een foto toegevoegd waarbij is aangegeven dat er nog een aantal bomen moet worden gekapt ten behoeve van dunning. Deze staan niet op de tekening. En blijkbaar is aangegeven dat hiervoor separaat een vergunning wordt aangevraagd. Hiervoor zal dan ook geen vergunning worden verleend.



VTA-rapportage Birkstraat 86

4.6 Geluid

Het voorgenomen project voorziet in de bouw van één geluidsgevoelig object. Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing of uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd (bijlage 5). Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer wegen hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht tenzij de wegen een zodanige verkeersintensiteit hebben dat niet uitgesloten kan worden dat er sprake kan zijn van geluidhinder.

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder van het gemeentelijke beleid.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de N221 (Vondellaan /Birkstraat) ten hoogste 63 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer;
- De berekende geluidbelasting op woningen ten gevolge van de Birkstraat ten hoogste 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Deze geluidsbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 63 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;

- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet realiseerbaar of ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard;
- De woningen beschikt over een geluidluwe gevel, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Birkstraat op de woningen maximaal 37 dB bedraagt. Het is niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen. Ook is geen aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevels noodzakelijk.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het plan

Beoordeling

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl (bijlage 6). In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Het regenwater zal infiltreren in de bodem en wordt niet afgevoerd.

Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

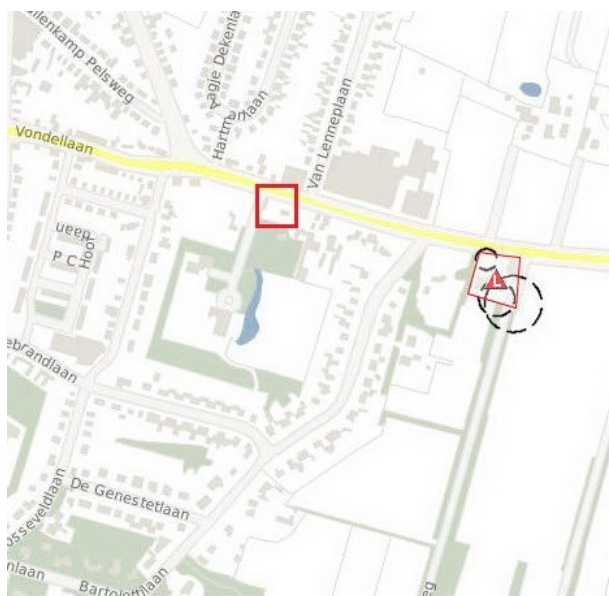
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

4.8 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- Inrichtingen;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en per spoor;
- Buisleidingen.



Uitsnede risicokaart

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi 2004) een potentiële belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. Eveneens liggen in of nabij het gebied geen buisleidingen of vervoerstromen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

In het moederplan Soest Midden en Zuid is het aspect externe veiligheid reeds beoordeeld. In dat kader is geconcludeerd dat het aantal woningen in het plangebied zeer beperkt toeneemt. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het wijzigingsplan. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de voorgenomen wijziging.

4.9 Hinder bedrijvigheid

Uit het vigerend bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied zich geen bedrijven bevinden waar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening mee dient te worden gehouden.

Omliggende bedrijven worden door de nieuwe woning niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd en ter plaatse van de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich in en nabij het projectgebied geen straalpaden, ondergrondse en bovengrondse leidingen die belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling met zich meebrengen. Het vigerend bestemmingsplan maakt hier geen melding van.

4.11 Verkeer en parkeren

Dit plan maakt de bouw van een twee-onder-één-kap-woning mogelijk. De toename van het aantal verkeersbewegingen is minimaal en er kan dan ook van uit worden gegaan dat geen mobiliteitstoets vereist is.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de parkeereis 1,8 parkeerplaats per woning. Autoparkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet als volledige parkeerplaats meegerekend, maar worden meegerekend als 0,8 parkeerplaats. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden namelijk niet altijd voor parkeren gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt. Bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van burens. Op het terrein zal in de toekomstige sprake zijn van een oprit voor beide woningen van minimaal 11 meter diep. Volgens de correctietabel uit de nota parkeernormen telt een oprit van 11 meter diep voor 1,0 parkeerplaats. De ruime kavels van de woningen bieden de mogelijkheid om extra parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

De twee-onder-één-kap-woning wordt ontsloten vanaf de huidige toe-rit vanaf de Birkstraat.



4.12 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO2- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In het kader van de omgevingsvergunning worden de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt.

HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' overgenomen. Formeel gaat dit wijzigingsplan onderdeel uitmaken van genoemd bestemmingsplan waardoor het opnemen van regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid/ leesbaarheid zijn de planregels bij dit wijzigingsplan gegeven.

HOOFDSTUK 6 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan/ wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van het perceel en de gemeente Soest is de uitvoerbaarheid van het gewijzigde plan gewaarborgd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan Birkstraat 86 heeft vanaf 2 maart 2017 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het wijzigingsplan is op 25 april 2017 ongewijzigd of gewijzigd vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.



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