

Toelichting

**Wijzigingsplan
Eigendomweg achter 151**

NL.IMRO.0342.WPSOE0025-0301

3 december 2019

Gemeente Soest
Ontwerpwijzigingsplan
Eigendomweg achter 151

Toelichting

3 december 2019

Kenmerk 0342-42-T01
Projectnummer 0342-42

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het plangebied	2
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4.1.	Bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat	2
1.4.2.	Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"	4
1.5.	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Gemeentelijk beleid	6
2.2.1.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	6
2.2.2.	Gemeentelijk welstandsbeleid	7
2.2.3.	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)	8
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	10
3.1.	Bestaande situatie	10
3.1.1.	Cultuurhistorie	10
3.1.2.	Stedenbouw	11
3.1.3.	Functionele structuur	11
3.1.4.	Verkeersstructuur	12
3.1.5.	Groen	12
3.1.6.	Water	12
3.2.	Toekomstige situatie	12
3.2.1.	Stedenbouw	12
3.2.2.	Verkeer	13
3.2.3.	Groen	14
3.2.4.	Water	14
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Milieuaspecten	15
4.2.1.	Bodem	15
4.2.2.	Milieuzonering	16
4.2.3.	Geluidhinder	17
4.2.4.	Luchtkwaliteit	18
4.2.5.	Externe veiligheid	18
4.3.	Water	19
4.4.	Natuurwaarden	21
4.5.	Archeologie	23
4.6.	Kabels en leidingen	23

Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	24
5.1.	Inleiding	24
5.2.	Toelichting	24
5.3.	De regels	24
5.4.	De verbeelding	25
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

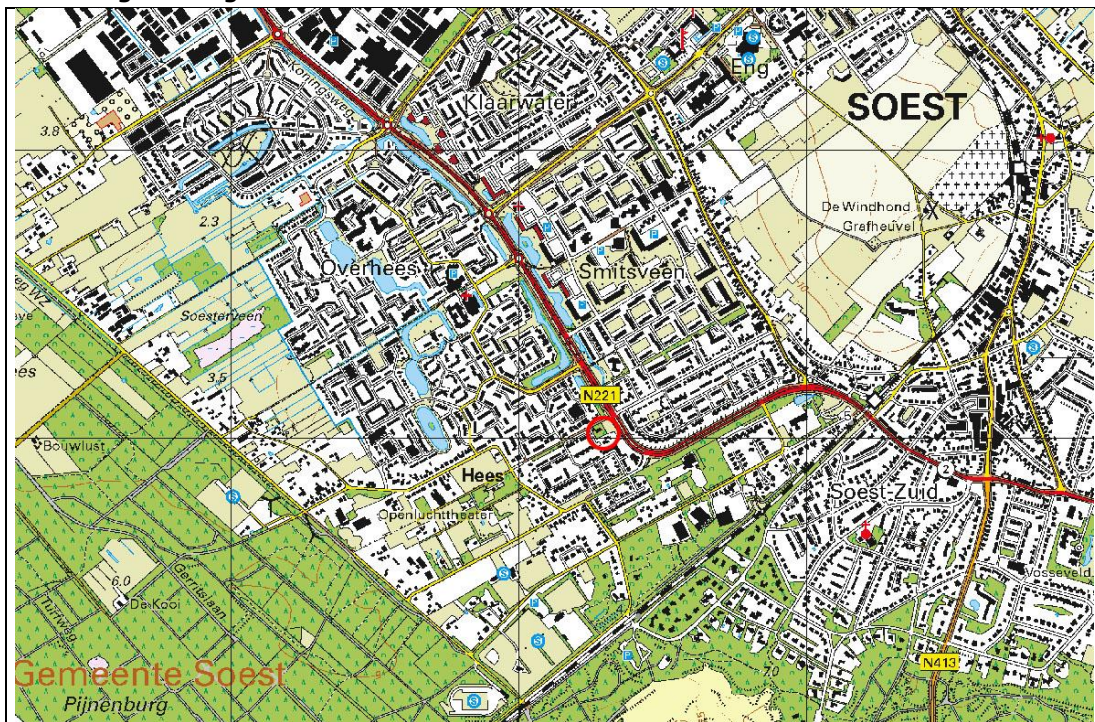
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat bevat de wijzigingsbevoegdheid om achter de voormalige boerderij aan de Eigendomweg 151, een rijksmonument, de bestemming van een deel van de zijtuin te wijzigen en de bouw van een woning mogelijk te maken.

Om gebruik te kunnen maken van die bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het onderhavige wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woning.

Afbeelding 1: Plangebied.



Dit wijzigingsplan omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de bebouwingmogelijkheden op één perceel aan de rand van een woonwijk. Voor het rijks- en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom wordt in dit plan niet uitgebreid ingegaan op het beleid van hogere overheden. Voor het relevante beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan is om een extra woning op het perceel Eigendomweg 151 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat dat door de gemeenteraad van Soest op 15 maart 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de bouwlocatie de bestemming "Tuin". Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat onder een aantal voorwaarden één vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Voor één vrijstaande woning wordt die ondergrens niet gehaald. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte is op de verbeelding de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangegeven. Dat betekent dat de gronden zijn bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Op grond van artikel 29, lid 9 zijn Burgemeester en Wethouders van Soest bevoegd om gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied-5' (achter Eigendomweg 151) te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 18, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan;
- een bouwvlak van maximaal 7 bij 10 meter;
- een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- een afstand vanuit de kadastrale grens met het perceel Wielewaal 42 van minimaal 5 meter;
- de groene waarde van het gebied dient gewaarborgd te blijven, ter uitvoering waarvan in ieder geval niet mag worden gebouwd binnen de kroonprojectie van de aanwezige eikenbomen;
- bebouwing en gebruik conform de standaardregels voor bestemmingsplannen van de gemeente Soest (zie bijlage bij deze toelichting);
- het waarborgen van de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- aan de in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 vastgelegde parkeernormen¹ wordt voldaan;
- de verkeersverbindingen dienen aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving;
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
- er dient te worden voldaan aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer;
- de aanvrager door middel van onderzoeken heeft aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- alle wettelijk verplichte onderzoeken door de aanvrager zijn gedaan;
- er dient door middel van een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen Burgemeester en Wethouders en de aanvrager in ieder geval vast te komen staan dat:
 - het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is;
 - er een planschade-analyse is verricht door een deskundig bureau, waaruit blijkt, dat er voor de gemeente Soest geen planschade ontstaat, dus afhankelijk van de uitkomst van de hoogte van de planschade-analyse dient door de aanvrager aan de gemeente Soest een bankgarantie te worden afgegeven;
 - aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur ten behoeve van ontwikkelingen in het gebied ten laste van de aanvrager komen;

¹ Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening (zie paragraaf 1.4.2).

- er bij de ontwikkeling van het gebied duurzame energievormen worden toegepast, waarbij in de overeenkomst wordt aangegeven aan welke Gemeentelijke Praktijk Richtlijn-niveau door de aanvrager dient te worden voldaan;
- het openbaar gebied na aanleg wordt overgedragen aan de gemeente Soest;
- hiervoor dient het openbaar gebied qua inrichting, regen- en vuilwaterriolering en nutsvoorzieningen te voldaan aan de eisen van de gemeente Soest; een ontwerp-tekening van de inrichting en voorzieningen dient hiervoor ter goedkeuring bij de gemeente Soest te worden ingediend;
- er een bluswatervoorziening in het gebied aanwezig zal zijn, waarover door de aanvrager in een vroegtijdig stadium nader contact zal worden opgenomen met de brandweer Soest.

Daarnaast dient de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Deze toelichting omvat die ruimtelijke onderbouwing.

1.4.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

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

1.5. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

De ingreep heeft betrekking op een ontwikkeling waarin in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (moederplan) reeds rekening mee is gehouden. Bij het opstellen van dit moederplan heeft de toetsing aan het beleid van rijk, provincie en regio reeds plaatsgevonden. Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks- of provinciaal beleid. Vanuit het beleid van de hogere overheden zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Omdat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders wordt het rijks- regionaal en provinciaal beleid in dit wijzigingsplan niet nogmaals opgenomen, wel wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beleid hogere overheden

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Gemeentelijk beleid

Ook het gemeentelijk beleid heeft in het algemeen geen betrekking op het toevoegen van een woning op basis van een wijzigingsbevoegdheid in recente bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op het gemeentelijk welstandsbeleid en op het parkeerbeleid.

Conclusie

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

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' de bestemming "Tuin" wijzigen in de bestemmingen "Wonen" als bedoeld in artikel. Cursief is aangegeven hoe het wijzigingsplan hieraan voldoet:

- maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan. *Het wijzigingsplan maakt één vrijstaande woning mogelijk;*
- een bouwvlak van maximaal 7 bij 10 meter. *Het bouwvlak heeft een omvang van 7 x 10 meter;*
- een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. *Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op 3 en 6 meter.*
- een afstand vanuit de kadastrale grens met het perceel Wielewaal 42 van minimaal 5 meter. *De afstand vanuit de kadastrale grens met het perceel Wielewaal 42 bedraagt 5 meter;*
- de groene waarde van het gebied dient gewaarborgd te blijven, ter uitvoering waarvan in ieder geval niet mag worden gebouwd binnen de kroonprojectie van de aanwezige eikenbomen. *De tuin rondom de woning zal een groene inrichting krijgen. Het bouwvlak is buiten de kroonprojectie van de aanwezige eiken geprojecteerd (zie afbeelding 7);*
- bebouwing en gebruik conform de standaardregels voor bestemmingsplannen van de gemeente Soest. *In het onderhavige wijzigingsplan zijn de planregels van het vigerende bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat van toepassing verklaard;*
- het waarborgen van de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit. *De stedenbouwkundige kwaliteit is omschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting;*
- aan de in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 vastgelegde parkeernormen wordt voldaan. *Inmiddels is het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" hierop van toepassing. Aan de parkeereis die hieruit volgt, wordt voldaan;*
- de verkeersverbindingen dienen aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving. *De ontwikkeling vindt plaats midden op een bestaand woonperceel. Er is daarom geen sprake van verkeersverbindingen;*
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. *Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat de bouw van één woning extra geen invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer. Zoals hierboven gesteld wordt voldaan aan de parkeereis;*
- er dient te worden voldaan aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer;
- de aanvrager door middel van onderzoeken heeft aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- alle wettelijk verplichte onderzoeken door de aanvrager zijn gedaan. *In hoofdstuk 4 zijn de noodzakelijk onderzoeken samengevat of is gemotiveerd dat geen onderzoek noodzakelijk is.;*
- er dient door middel van een zgn. exploitatie-overeenkomst tussen Burgemeester en Wethouders en de aanvrager in ieder geval vast te komen staan dat:
 - het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. *In hoofdstuk 6 is aangegeven dat de planontwikkeling economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is;*

- er een planschade-analyse is verricht door een deskundig bureau, waaruit blijkt, dat er voor de gemeente Soest geen planschade ontstaat, dus afhankelijk van de uitkomst van de hoogte van de planschade-analyse dient door de aanvrager aan de gemeente Soest een bankgarantie te worden afgegeven. *In de anterieure overeenkomst (=exploitatie-overeenkomst) tussen de gemeente Soest en de initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd over vergoeding van eventuele planschade;*
- aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur ten behoeve van ontwikkelingen in het gebied ten laste van de aanvrager komen. *Afspraken over de aansluiting op het openbaar gebied zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd;*
- er bij de ontwikkeling van het gebied duurzame energievormen worden toegepast, waarbij in de overeenkomst wordt aangegeven aan welke Gemeentelijke Praktijk Richtlijn-niveau door de aanvrager dient te worden voldaan. *De woning zal gasloos worden gebouwd. Bij het woningontwerp zal worden onderzocht welke andere duurzame energie maatregelen doelmatig zijn;*
- het openbaar gebied na aanleg wordt overgedragen aan de gemeente Soest. *Er is in het onderhavige geval geen sprake van openbaar gebied. Derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing;*
- hiervoor dient het openbaar gebied qua inrichting, regen- en vuilwaterriolering en nutsvoorzieningen te voldaan aan de eisen van de gemeente Soest; een ontwerp-tekening van de inrichting en voorzieningen dient hiervoor ter goedkeuring bij de gemeente Soest te worden ingediend. *Deze tekening zal door de initiatiefnemer ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente Soest indienen;*
- er een bluswatervoorziening in het gebied aanwezig zal zijn, waarover door de aanvrager in een vroegtijdig stadium nader contact zal worden opgenomen met de brandweer Soest. *Deze voorwaarde is opgenomen om de brandveiligheid van de nieuw te bouwen woning te garanderen. Nu er in de nabijheid van het plangebied een voldoende bluswatervoorziening aanwezig is, kan gesteld worden dat is voldaan aan de intentie van de regel namelijk de brandveiligheid. Het ontwerpwijzigingsplan met het bijbehorende concept bouwplan zijn voorgelegd aan de VRU om deze voorwaarde te beoordelen. De VRU heeft een positief advies gegeven op de uitwerking van deze voorwaarde.*

2.2.2. Gemeentelijk welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied 5: Klarwater, Smitsveen, Bosstraat (zie afbeelding 3). Het plangebied ligt daarbinnen in het deelgebied Bosstraat en omgeving. De oost-west gerichte lineaire stedenbouwkundige structuur is bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Binnen deze structuur zijn verschillende woonbuurten ontstaan met een eigen stedenbouwkundige opzet, architectuur, identiteit en differentiatie. De buurten worden met een lus verbonden op de Eigendomsweg en de Klein Engendaalweg in het gebied ten noorden van de Koningsweg, in het gebied ten zuiden van de Koningsweg op de Pimpelmees en de Bosstraat. De Koningsweg vormt als hoofdverkeersader de barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel.

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

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*

Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*

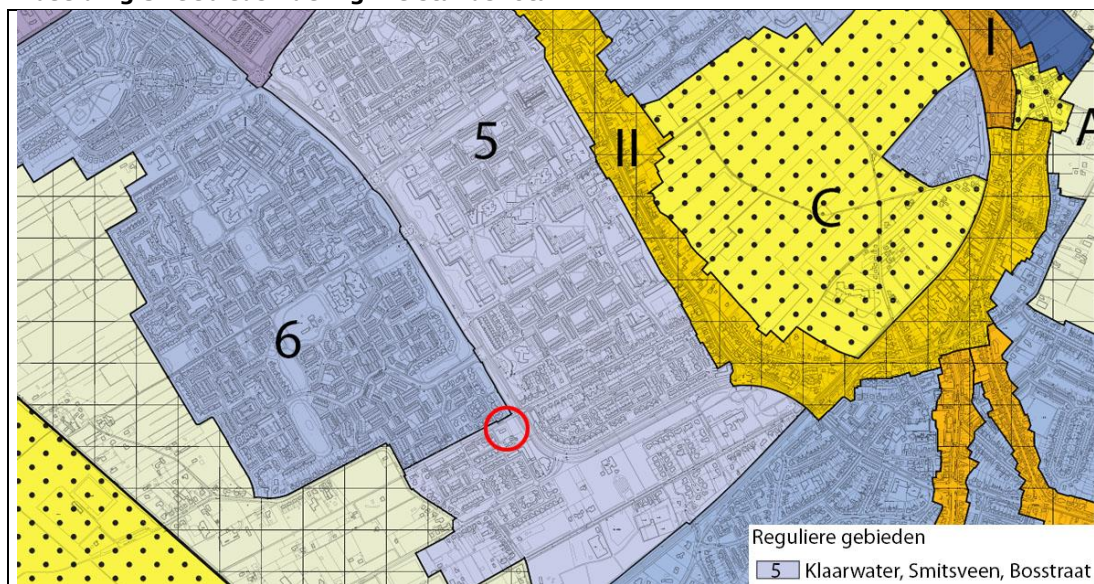
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.

- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*

Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Voor deelgebied 5 Klarwater, Smitsveen, Bosstraat geldt het reguliere welstandsniveau.

Afbeelding 3: Gebiedsindeling Welstandsnota.



2.2.3. Beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

In de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening van 6 juni 2017 is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

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

De woning krijgt een gebruiksoppervlak (GO) dat groter is dan 121 m². Derhalve zijn minimaal 2,0 parkeerplaatsen vereist (zie afbeelding 4). Op het perceel Eigendomweg achter 151 is ruimschoots ruimte om 2 of meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (zie afbeelding 7). Er is derhalve op grond van de beleidsnota voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

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

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

De Ruyge Akker is een achttiende-eeuwse langhuisboerderij en rijksmonument aan de Eigendomweg 151 in Soest. De boerderij is gebouwd toen het omliggende gebied geleidelijk werd ontgonnen.

Afbeelding 5: Historische topografie

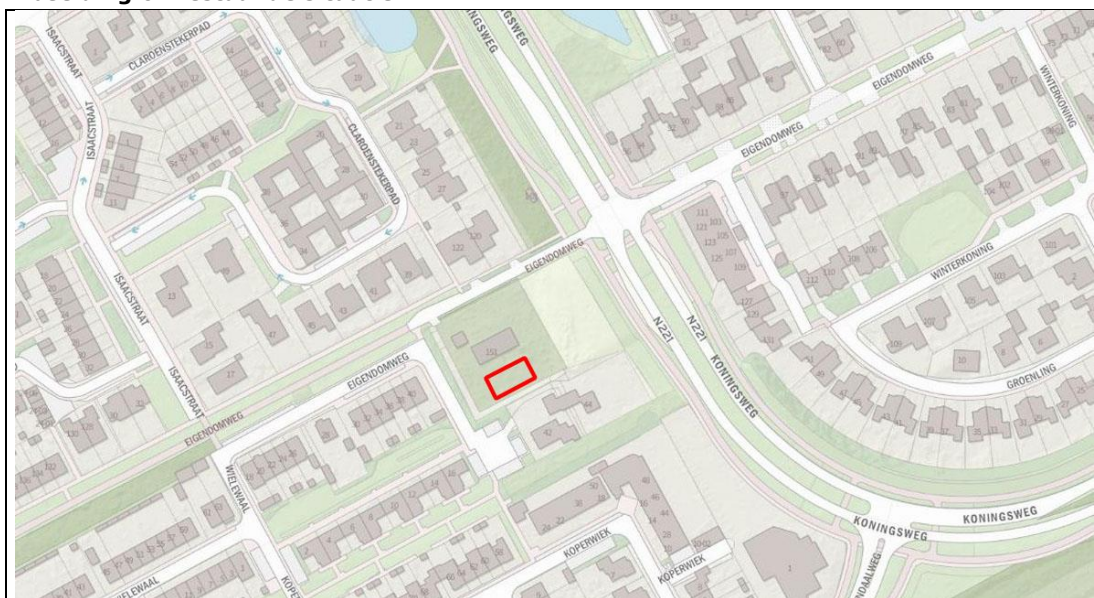


De Eigendomweg/Eigendomssteeg is naar Soester normen een oude weg, die aansloot op de Nieuweweg en genoemd naar de Soester Eigendommen, een reeks onontgonnen grondstroken aan de rand van het Soesterveen. De weg was vroeger particulier eigendom en tot het

eind van de 19e eeuw werd de weg voor verkeer afgesloten met een hek. In de tweede helft van de 19e eeuw maakte de boerderij onderdeel uit van een klein bebouwingscluster. Pas in het midden van de 20e eeuw ontstond er langs de Eigendomweg enige lintbebouwing. Vanaf de 70'er jaren raakt het perceel geleidelijk aan ingekapseld tussen de woonwijk die vanaf die periode zijn gebouwd. Voor de ontsluiting van die woonwijken is de Koningsweg aangelegd, een van de hoofdverkeersaders van Soest.

De boerderij werd in 1974 verbouwd tot woonhuis, waarbij alle vensters en deuren werden vervangen. Ook werd er een bruin geteerde schuurberg bij geplaatst. Om de witgepleisterde boerderij met halfronde stalraampjes is een siertuin.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



3.1.2. Stedenbouw

De boerderij is evenwijdig aan de Eigendomweg gesitueerd en met de voorgevel gericht op de Koningsweg. Tussen de Koningsweg met daarlangs een vrijliggend fietspad en het perceel, ligt een brede groene zone. Het perceel zelf is omzoomd met een forse houtwal. Zodoende ligt de boerderij enigszins verscholen. De witte boerderij heeft een rieten kap met een lage goot. De in- en uitrit van de boerderij ligt aan de Eigendomweg.

Ten zuiden van het perceel staan aan de Wielewaal twee vrijstaande woningen op ruime afstand van de boerderij. Langs de perceelsgrens staan aan weerszijden hoge bomen. Ten westen van het perceel Eigendomweg 151 zijn blokken rijwoningen en geschakelde twee-onder-één-kap-woningen aanwezig die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De Wielewaal wordt uitsluitend voor bestemmingsverkeer gebruikt.

3.1.3. Functionele structuur

Het gebied rondom de planlocatie heeft een woonfunctie.

3.1.4. Verkeersstructuur

De Eigendomweg is voor autoverkeer een doodlopende weg. Fietzers en voetgangers kunnen gebruik maken van de langzaamverkeersroute richting Hees. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

3.1.5. Groen

Het plangebied is momenteel in gebruik als Tuin bij het perceel Eigendomweg 151.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater ten tijde van het onderzoek gemiddeld op 2,9 m-mv lag.

Oppervlaktewater

Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

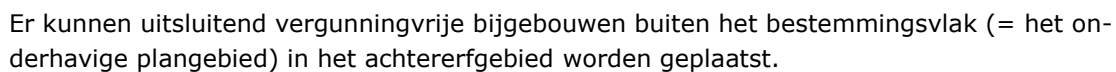
Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Op het perceel Eigendomweg achter 151 wordt een vrijstaande woning gebouwd. De woning krijgt één bouwlaag met een kap. Overeenkomstig de wijzigingsregels heeft de woning een plattegrond van 7 x 10 meter en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De voorgevelrooilijn is daarbij achter de voorgevelrooilijn van de boerderij gesitueerd.

Voor een vrijstaande woning is dit een beperkt bouwvlak en zijn de goot- en bouwhoogte relatief laag. De nieuwe woning zal naar het concept van een daggelderswoning worden gerealiseerd. Daggelderswoningen komen in Soest regelmatig voor bij agrarische bedrijven. In deze kleine woningen die op het boerenerf waren gesitueerd, werden daggelders gehuisvest. Daggelders waren landarbeiders die zich per dag aan een agrariër verhuurden. In veel gevallen was de architectuur van zo'n daggelderswoning vergelijkbaar met die van de boerderij. Ook in dit geval zal de architectuur van de boerderij op eigentijdse wijze voor het bouwplan van de nieuwe woning worden gebruikt.



Door het toevoegen van één woning zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar zeer beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor woningen in matig/weinig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10%, betekent dit dat er in de spits minder dan één verkeersbeweging per uur wordt gegenereerd. Uiteraard kan het omliggende wegennet deze marginale verkeerstoename verwerken.

Vastgesteld
Wijzigingsplan Eigendomweg achter 151

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuin krijgt uiteraard een groen karakter.

3.2.4. Water

Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Derhalve brengt dit bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Lokaal opvangen, hergebruiken en infiltreren mag ook en heeft zelfs de voorkeur.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

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

Derhalve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. De kwaliteit van de grond voldoet daarmee aan de beoogde woonbestemming van het perceel. In het grondwater komt barium licht verhoogd voor. Van barium is bekend dat deze vaker in deze mate in het grondwater wordt aangetroffen. Hoewel vanuit de omgeving het voorkomen van zink ook geen onbekende parameter is, is deze niet verhoogd vastgesteld.

Hoewel formeel door het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in het grondwater de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient u rekening te houden met het feit dat de toepassing van grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de Eigendomweg bij 151 te Soest, BO18296, Eemnes, 27 november 2018

4.2.2. Milieuzonering

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

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

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

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

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

Afbeelding 8: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

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

Situatie in het projectgebied

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven of voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

4.2.3. Geluidhinder

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

Voor de Koningsweg geldt echter een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. De nieuwe woning is geprojecteerd binnen de geluidszone van die weg. Derhalve is akoestisch onderzoek³ in verband met wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van verkeersgegevens van de gemeente Soest en het regionaal verkeersmodel en is uitgegaan van de geprognosticeerde intensiteiten in 2030.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning is $L_{den}=48$ dB of lager (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB). Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Maatregelen of een hogere grenswaarde zijn niet nodig.

³ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie nieuwe woning Eigendomweg 151 Soest, Projectnummer 2018-088, Versie Nov.18-v1, Ermelo, 14 november 2018

De 30 kilometer/uur wegen in de omgeving zijn niet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het akoestisch onderzoek meegenomen. Omdat de Eigendomweg een doodlopende weg is en de Wielewaal alleen bestemmingsverkeer heeft, zijn de intensiteiten zijn zo laag dat deze wegen verder buiten beschouwing zijn gebleven.

Conclusie

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

4.2.4. Luchtkwaliteit

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2016, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (19,4 microgram per m³) en fijn stof (18,9 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

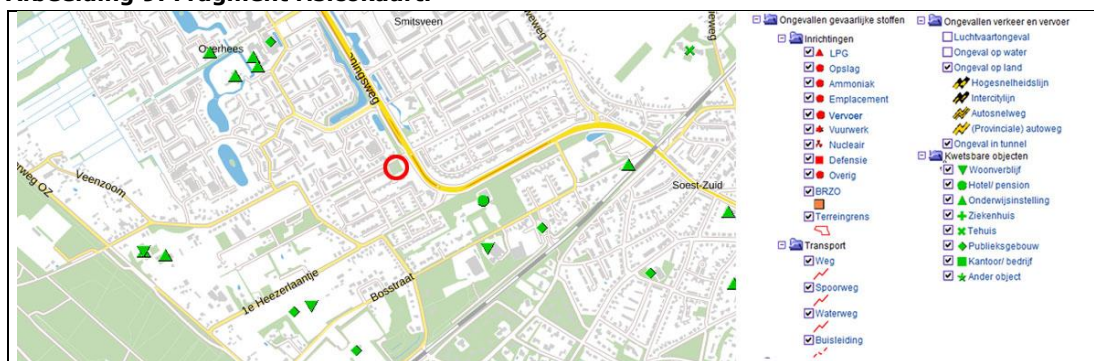
In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: www.risicokaart.nl) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Uit de risicokaart blijkt tevens dat er geen (ondergrondse) infrastructuur aanwezig is, waardoor/-over gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Abbeelding 9: Fragment risicokaart.**Conclusie**

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

4.3. Water**Watertoets**

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

Algemeen

Op 19 december 2018 is de digitale watertoets doorlopen⁴. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. Het waterschap geeft een aantal algemene richtlijnen voor duurzaam waterbeheer in stedelijk gebied. De gemeente onderschrijft deze richtlijnen en benadrukt dat deze onverminderd van toepassing zijn.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventu-

⁴ Waterschap Vallei en Eem, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure) met betrekking tot Eigendomweg achter 151 in Soest, 20181219-10-19479, 19 december 2018

eel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. 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. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Hemelwater

Hemelwater van nieuw verhard oppervlak mag niet worden geloosd op een gemengd rioolstelsel. In de Wielewaal ligt een gescheiden rioolstelsel. Gezien de ligging van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning ligt het voor de hand hemelwater aan te sluiten op het hemelwaterriool (HWA) in de Wielewaal. Vanwege de aanwezigheid van HWA in de Wielewaal is infiltreren op eigen perceel niet nodig. Het mag natuurlijk wel, maar dan is het voor eigen risico van de eigenaar. Ook kan de eigenaar voorzieningen aanleggen voor opvang en hergebruik van hemelwater, met eventueel een overloop naar het HWA riool. Dit strookt met het landelijk waterbeleid waarin de voorkeursvolgorde is 'vasthouden, bergen, hergebruiken, afvoeren'. Vasthouden kan met een groen dak of een 'waterdak'. Voor groene daken is subsidie beschikbaar bij de gemeente.

Als de eigenaar hemelwater wil infiltreren op eigen terrein, moet eerst de haalbaarheid worden onderzocht. De afkoppelkansenkaart geeft aan dat het initiatief ligt in de zone 'Overgangszone: eerst onderzoek naar haalbaarheid infiltratie'. Dit betekent dat niet zeker is of het grondwater diep genoeg is en/of de bodem voldoende doorlatend voor infiltratie van hemelwater. Gezien de omvang van het perceel zou het echter mogelijk moeten zijn om hemelwater lokaal op te vangen en te verwerken door middel van infiltratie. Mocht niet alle water van de maatgevende bui kunnen worden verwerkt op eigen perceel, dan kan het overtollig hemelwater op het HWA worden geloosd.

Het verdient aanbeveling om bestaand verhard oppervlak, voor zover dat nog niet het geval is, ook aan te sluiten om het HWA/een aan te leggen infiltratievoorziening. Voor afkoppelen van bestaande verharde oppervlakken is ook subsidie beschikbaar bij de gemeente.

Afvalwater

Vuil water afkomstig van het nieuwe gebouw, mag worden aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Gezien de ligging van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning ligt het voor de hand hemelwater en vuil water aan te sluiten op de riolering in de Wielewaal.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 19 december 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aange-wezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten', een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een oriënterend onderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 10,3 kilometer ten oosten van de planlocatie ligt het Natura2000-gebied

⁵ Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Eigendomweg 151 te Soest, BE/2018/573, Waardenburg, 27 november 2018

Oostelijke Vechtplassen gelegen en op een afstand van 16,3 kilometer ten noordoosten van de planlocatie het Natura2000-gebied Veluwerandmeren. Het plangebied ligt op circa 680 meter tot het dichtstbij gelegen Natuurnetwerk Nederland gesitueerd.

Sinds 2015 was tot voor kort 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 Natura2000-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 voor geen enkel Natura2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Een nieuwe rekentool en beoordelingskader wordt binnenkort verwacht. Ondanks de uitspraak is in het kader van dit wijzigingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten. Gelet op bovengenoemde afstanden tot de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden Oostelijke Vechtplassen en Arkemheen en het feit dat dit wijzigingsplan maar één extra woning mogelijk maakt, die bovendien gasloos is, is de eventuele stikstofdepositie verwaarloosbaar. Stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden voldoende is en dat de mate van deze verstoringsfactoren niet zullen leiden tot een toename. Tevens zorgen de tussen gelegen percelen, woningen en infrastructuur voor voldoende bufferwerking om deze (eventuele) tijdelijke effecten te ondervangen. De ontwikkeling resulteert niet in een significant verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijke Weidevogelgebieden is externe werking geen toetsingskader.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig. Het kappen/verwijderen van houtopstanden op de planlocatie is derhalve niet melding- en/of vergunningsplichtig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Gedurende de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. De planlocatie heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De groenstructuren op de planlocatie zijn (beperkt) geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan die-

ren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden binnen de invloedssfeer van de groenstructuur of er (ten aanzien van de werkzaamheden) bomen en/of struiken worden gekapt: De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn, een en ander op aanwijzing van deskundige. De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige wijzigingsplan gehandhaafd. Het bouwplan is ruimschoots kleiner dan 500 m².

Conclusie

De bodemingreep is in dit geval aanzienlijk kleiner dan 500 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemming Wonen aan het gebied toegekend.

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

5.2. Toelichting

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

5.3. De regels

De bestemming Wonen is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat. Aan deze bestemming zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" gehandhaafd. Het wijzigingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende regels en overgangs- en slotregels).

Artikel 1

In artikel 1 zijn de in het plan noodzakelijke begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 - Relatie bestemmingsplan Klarwater, Smitsveen en Bosstraat - wijzigingsplan

In dit artikel wordt bepaald dat alle regels van het bestemmingsplan van toepassing blijven.

Artikel 3 Antidubbeltelbepaling

In de regels is, conform het bepaalde in artikel 3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening, een regel opgenomen om te voorkomen dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan nogmaals meegeteld worden.

Artikel 4 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan (of wijzigingsplan) is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe

plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Artikel 5 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:500.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan diverse instanties. Naar aanleiding daarvan hebben de Provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

Door de initiatiefnemer wordt een draagvlaktoets uitgevoerd, waarbij de direct omwonenden worden geïnformeerd over het initiatief. Deze hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de planontwikkeling.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met de bijbehorende ontwerpomgevingsvergunning met ingang van 10 oktober tot en met 21 november 2019 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Tijdens die periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl