

Gemeente Soest
Wijzigingsplan
Schrikslaan 25

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

5 maart 2024

Kenmerk 0342-64-T01

Projectnummer 0342-64

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het plangebied	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4.1.	Bestemmingsplan Soestdijk	1
1.4.2.	Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening	3
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	4
2.2.1.	Omgevingsvisie Soest en Soesterberg	4
2.2.2.	Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	5
2.2.3.	Programma Energietransitie 2020-2025	7
2.2.4.	Welstandsbeleid	8
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	10
3.1.	Bestaande situatie	10
3.1.1.	Cultuurhistorie	10
3.1.2.	Stedenbouw	12
3.1.3.	Functionele structuur	13
3.1.4.	Verkeersstructuur	13
3.1.5.	Groen	13
3.1.6.	Water	13
3.2.	Toekomstige situatie	14
3.2.1.	Stedenbouw	14
3.2.2.	Verkeer	15
3.2.3.	Groen	15
3.2.4.	Water	15
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Milieuaspecten	17
4.2.1.	Milieu-effectrapportage	17
4.2.2.	Bodem	19
4.2.3.	Milieu-zonering	20
4.2.4.	Geluidhinder	21
4.2.5.	Luchtkwaliteit	22
4.2.6.	Externe veiligheid	23

4.3.	Water	23
4.3.1.	Beleid	23
4.3.2.	Watertoets	27
4.4.	Natuurwaarden	28
4.5.	Archeologie	30
4.6.	Kabels en leidingen	30
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	31
5.1.	Inleiding	31
5.2.	Toelichting	31
5.3.	De regels	31
5.4.	De verbeelding	33
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.3.	Ontwerpwijzigingsplan	34

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Schrikslaan 25 op de straathoek met de Pelikaanweg staat een buurtsuper met een bovenwoning. De eigenaar heeft om bedrijfseconomische redenen moeten besluiten om op 1 juli 2022 zijn winkel te sluiten. Daarom heeft hij een bouwplan ontwikkeld om het huidige pand en te vervangen door een twee-aaneengebouwde woning. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid, die dit mogelijk maakt. Het onderhavige wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan is om de bouw van de een twee-aaneengebouwde woning op het perceel Schrikslaan 25 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Soest ten westen van de Eng en ten noorden van het bedrijventerrein De grachten.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Soestdijk

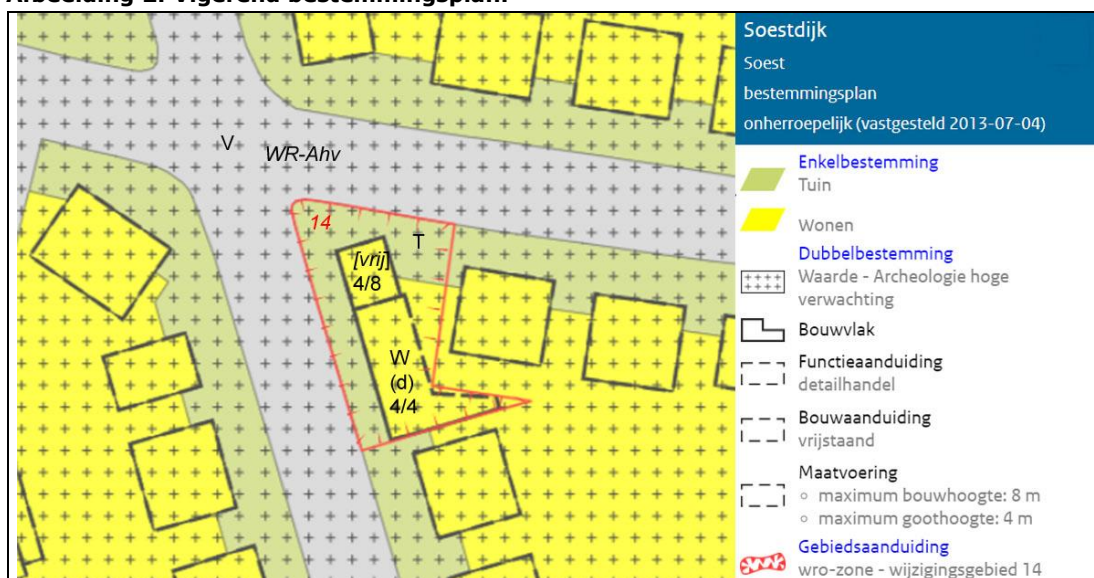
Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soestdijk dat door de gemeenteraad van Soest op 4 juli 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". Binnen de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangege-

ven met de aanduiding 'vrijstaand'. De geprojecteerde twee-aaneengebouwde woningen zijn niet vrijstaand en zullen voor een deel buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en passen daarom niet in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsvlak is de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 14 aangegeven'. Op grond daarvan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bouwvlak met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 14' (Schrikslaan 25) te vergroten en de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 19, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- maximaal één vrijstaande of een twee-aanéén woning met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter is toegestaan;
- de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is verzekerd;
- aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan (*inmiddels: Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening*);
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;
- door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- alvorens tot wijziging over te gaan, dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

Abbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daarvoor

komende bestemming(en), mits de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid. Door het bouwplan voor de twee-aaneengebouwde woning wordt de ondergrens van 100 m² uitbreiding niet overschreden.

1.4.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 2.2.2 een samenvatting is opgenomen.

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 Soestdijk 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

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan (en ook bij een wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), 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 (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 1 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

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 de recent vastgestelde omgevingsvisie, het parkeerbeleid, het gemeentelijk welstandsbeleid en op het programma energietransitie.

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. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen

zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, wil het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die het gemeentebestuur met de visie wil bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

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

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soest'. Het plangebied en zijn omgeving hebben de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'. De bouw van twee woningen op het perceel past binnen dat uitgangspunt.

In de omgevingsvisie zijn geen individuele woningbouwlocaties opgenomen. De visie gaat evenmin in op individuele initiatieven.

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.



2.2.2. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord. In de parkeernota staan eisen

over bijvoorbeeld de afmetingen van parkeerplaatsen en toegangswegen, over loopafstanden, over het opladen van elektrische auto's en de aanleg van gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze 4e herziening is op 26 oktober 2021 in werking getreden.

In de Nota Parkeernormen staan de mogelijkheden van andere mobiliteitsdiensten, zoals deelauto's beschreven. Het effect daarvan op de parkeernorm is beperkt. Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen tellen niet volledig mee. Dat komt omdat deze parkeerplaatsen minder goed gebruikt worden dan openbare parkeerplaatsen. In de nota staat uitleg over de berekening van de parkeereisen en hoe daaraan te voldoen.

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.

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 6 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

Type		 + 	Eenheid
Woning tot en met 40 m ² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m ² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m ² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m ² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m ² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m ² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

De beide woningen hebben een gebruiksoppervlak van meer dan 131 m². Derhalve zijn 4,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. De woning aan de Schrikslaan krijgt twee parkeerplaatsen in het voorerf op eigen erf, die elk volgens de berekeningswijze voor 0,8 parkeerplaats mogen worden meegerekend (zie afbeelding 5). Dat betekent dat in het openbaar gebied nog 2,8 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

De bestaande woning heeft een gebruiksoppervlak van meer dan 131 m² en daarom een parkeervraag van 2,2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is één parkeerplaats aanwezig, die volgens de berekeningswijze voor 0,8 mag worden meegerekend. Hierdoor is er voor die woning een tekort van 1,4 parkeerplaatsen. Dit tekort mag in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe woningbouwontwikkeling en bedraagt het tekort nog 1,4 parkeerplaatsen.

Voor dit tekort wordt gebruik gemaakt van de flexibiliteitsbepaling in paragraaf 5.2 van de Nota parkeernormen ten behoeve van kleine ontwikkelingen. Als de parkeereis bij een ontwikkeling na afronding maximaal 5,0 parkeerplaatsen bedraagt en de parkeereis niet (volle-

dig) op eigen terrein opgelost kan worden, dan mag de parkeereis bij woningbouw met maximaal 1,5 parkeerplaats worden verlaagd. Door deze flexibiliteitsbepaling toe te passen, ontstaat een overschot van 0,1 parkeerplaats (4,4-1,6-1,4-1,5). Daarmee voldoet de planontwikkeling aan de nota parkeernormen 4e herziening.

Afbeelding 5: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein of -garage ⁹	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Stallingsgarage (garage met beperkte maatvoering)	1	0,7	Per parkeerplaats
Oprit achter de voorgevelrooilijn (in de achtertuin)	1	0,6	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage Bij de woning (volgens 4.1.2)	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox Op een ander perceel dan de woning	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

2.2.3. Programma Energietransitie 2020-2025

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

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

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.

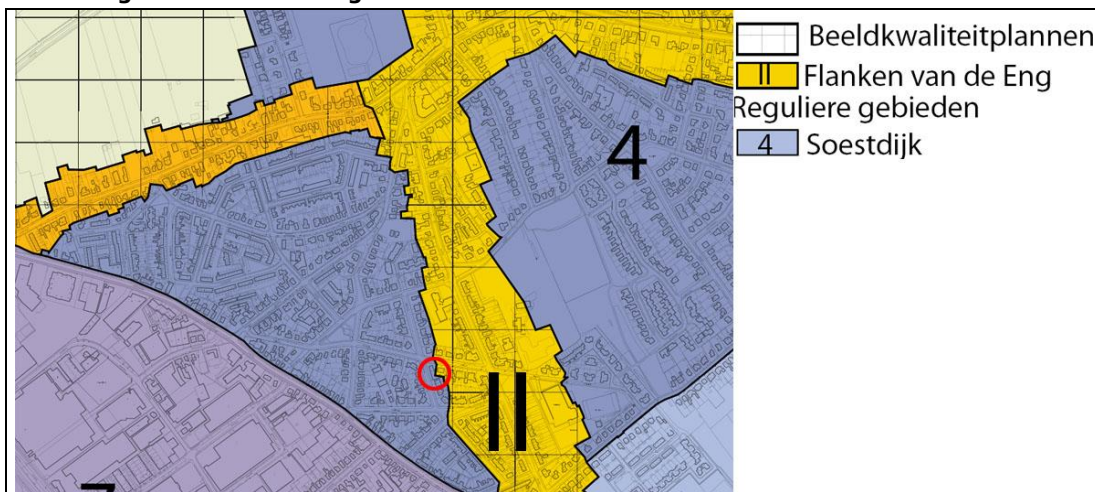
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodem-energie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Het woningbouwontwerp voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

2.2.4. 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.

Afbeelding 6: Gebiedsindeling Welstandsnota.



De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
- Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
- De rest van de gemeente heeft een basisniveau (niveau 3) waarbij een eenvoudige toets volstaat.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt tegen de grens van het deelgebied Flanken van de Eng, in deelgebied 4: Soestdijk. Hiervoor geldt een regulier welstandsniveau. Deze reguliere gebieden worden alleen aan hoofdaspec-

ten getoetst, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK zal beoordelen of het plan op zich en in relatie tot zijn omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwenlang jaarlijks bemest met mest uit de schapenstal, vermengd met heideplaggen. Hierdoor is op het zand van de stuwwal een ongeveer 80 cm dikke humeuze grondlaag aanwezig (zwarte enkeerdgrond). Soest is in de middeleeuwen ontstaan op de overgang naar de laag gelegen Eemvallei.

Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de hoger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

Afbeelding 7: Historische topografie.

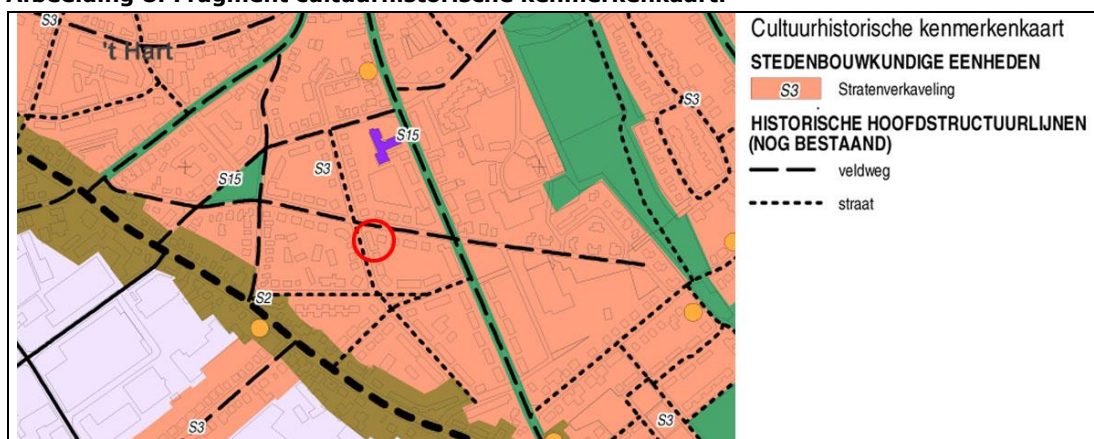


Het plangebied aan de Schrikslaan ligt in de wijk 't Hart, die zijn naam ontleent aan een oud agrarisch buurtschap. De Schrikslaan vormde in het midden van de 19e eeuw een verbinding tussen die buurtschap en het toenmalige lintdorp Soest. Vanaf het begin van de 20e eeuw is

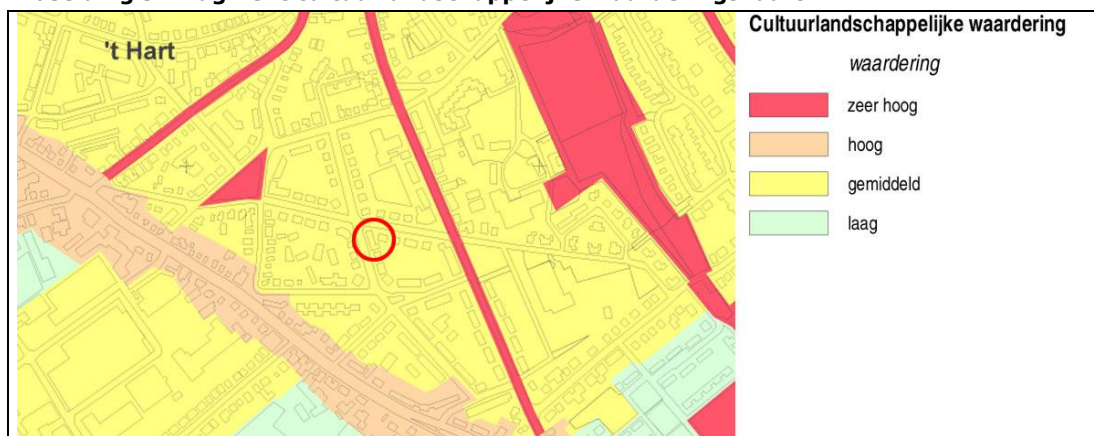
van west naar oost geleidelijk de wijk 't Hart gerealiseerd. 't Hart heeft een dorps karakter met in de omgeving van het onderhavige plangebied vooral (half)vrijstaande woningen.

Kenmerkend voor grote delen van Soest die in de eerste helft van de 20e eeuw zijn verstedelijkt, is het ontbreken van een dragend stedenbouwkundig motief op de schaal van de wijk. Ook de wijk 't Hart is straat voor straat verkaveld op basis van individuele bouwplannen waarin particulier grondeigendom de grenzen bepaalde en de gemeente hooguit de rooilijnen vaststelde. Vanuit de oude veldwegen (onderbroken lijnen) gaat de verkaveling (zie afbeelding 8) als het ware twee keer 'de hoek om': eerst haaks op de veldwegen en vervolgens daar weer haaks op. Deze verdichting toont zich op de kaart als een fijnmazig patroon van stippellijnen. De bouwstromen aan deze straten zijn overwegend klein, dateren uit verschillende perioden en variëren van een compacte verkaveling met rijtjeswoningen tot ruime verkaveling met (half)vrijstaande woningen. Die variatie toont zich veelvuldig ook binnen één straat. Slechts sporadisch is een klein ensemble in één handschrift gerealiseerd. Er is in deze wijken kortom nauwelijks sprake van een ondersteunende hoofdstructuur. De houvast en oriëntatie zit niet in de stedenbouwkundige structuur zelf maar wordt bepaald door willekeurige verbijzonderingen in de context, zoals de eng, de hoogteverschillen, de modelboerderij, het kerkje, de bosrand of iets dergelijks.

Afbeelding 8: Fragment cultuurhistorische kenmerkenkaart.



Op de cultuurhistorische waarderingskaart (zie afbeelding 9) is het plangebied en zijn omgeving aangeduid als 'gemiddelde waarde'. Dit betreft gebieden die van enig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met enige relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een redelijk herkenbaar c.q. gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een gemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De hiërarchie en het ruimtelijke verband tussen de kleine schaal van de woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn in potentie aanwezig of nog herkenbaar, maar aangetast. De schaal van het beoogde bouwplan doet geen afbreuk aan die hiërarchie en het ruimtelijke verband.

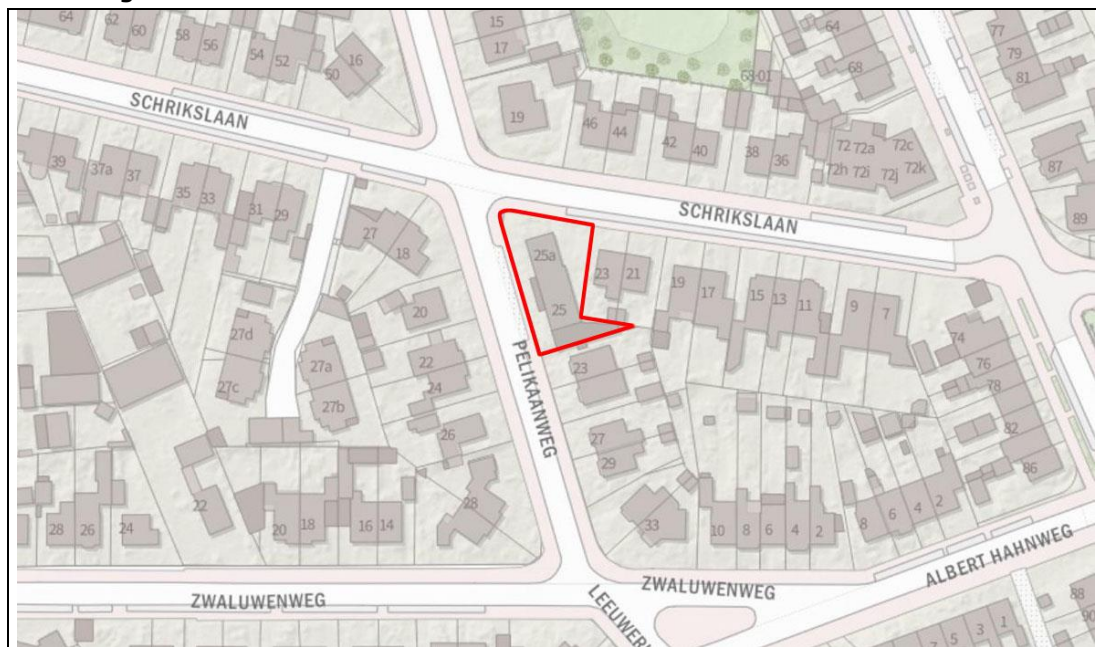
Afbeelding 9: Fragment cultuurlandschappelijke waarderingskaart.

De oorspronkelijke bebouwing op het perceel Schrikslaan 25 dateert uit 1920 (bron: BAG-viewer). Uit reclame uit een adresboek uit 1930 blijkt dat in dat jaar op dit adres een poelier was gehuisvest. Later werd dit een kruidenierszaak, die in 1966 door de vader van de huidige eigenaar is overgenomen. Door concurrentie van het grootwinkelbedrijf heeft de eigenaar moeten besluiten de winkel op 1 juli 2022 te sluiten.

3.1.2. Stedenbouw

't Hart is een woonwijk met grotendeels grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengesloten). Zowel de Schrikslaan als de Pelikaanweg hebben een laanachtig karakter, waarbij aan weerszijden van beide wegen bomen op het trottoir staan. De woonbebouwing rondom het perceel staat op ruime percelen met een relatief diepe voortuin en heeft een fijne korrel. Dat wil zeggen dat de bebouwing relatief smal is. De woningen bestaan voor het overgrote deel uit 1,5 of 2 bouwlagen met een (schild)kap.

De huidige bebouwing op het perceel heeft een adres aan de Schrikslaan, maar is georiënteerd op de Pelikaanweg. Dit blijkt niet alleen uit het feit dat de entree aan de Pelikaanweg ligt, maar ook omdat de bebouwing evenwijdig aan die weg staat en derhalve onder een hoek is georiënteerd op de Schrikslaan. De bebouwing bestaat aan de zijde van de Schrikslaan uit een pand met een zadeldak van 1,5 bouwlaag met een kap. Evenwijdig aan de Pelikaanweg staat een aanbouw van één plat afgedekte bouwlaag, die aan de zuidzijde van het perceel een scherpe punt heeft naar het oosten en aan die zijde het perceel volledig benut. De begane grond is in gebruik als winkel met het bijbehorend magazijn. In de kap is een woning aanwezig. Het perceel is tussen de winkel en de Pelikaanweg vrijwel volledig verhard. Evenwijdig aan de Pelikaanweg zijn vier langspaarkeerplaatsen aanwezig.

Afbeelding 10: Bestaande situatie**3.1.3. Functionele structuur**

In de directe omgeving van het plangebied staan aan weerszijden van zowel de Schrikslaan als de Pelikaanweg woningen.

3.1.4. Verkeersstructuur

De hoofdwegenstructuur van de kern Soest bestaat uit de oude rijksstraatwegen. De Beckeringhstraat en de Laanstraat maken deel uit van die hoofdwegenstructuur. De wegen richting het plangebied die op die hoofdwegenstructuur aansluiten behoren tot een fijnmazig netwerk van secundaire wegen die het gebied ontsluit. Deze secundaire wegen maken onderdeel uit van een 30 kilometer/uur-gebied.

3.1.5. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van NatuurNetwerk Nederland. Op het perceel heeft alleen de voortuin aan de Schrikslaan een groen karakter.

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. Het plangebied ligt op circa 9 meter boven NAP. Uit het bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op meer dan 5 m-mv ligt.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied 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) afgekopeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool.

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)

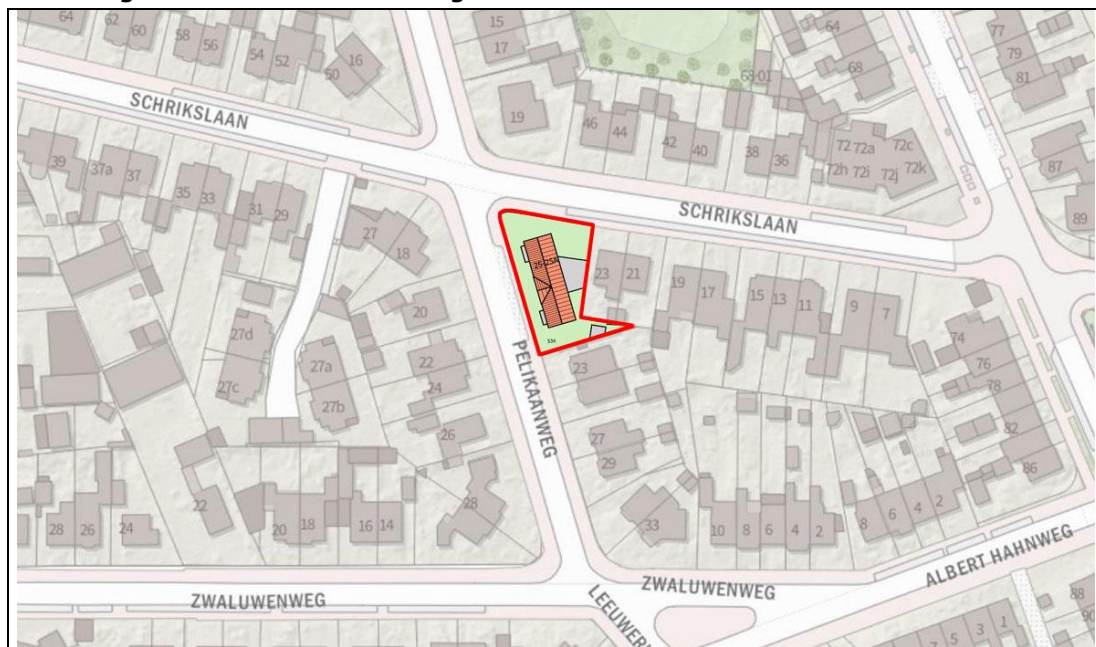
3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een twee-aaneengebouwde woning gerealiseerd. De nieuwe woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande korrelstructuur langs de Schrikslaan en de Pelikaanweg. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat een twee-aaneengebouwde woning goed past binnen de fijnmazige korrelstructuur langs beide wegen. Net als in de huidige situatie zal de bebouwing evenwijdig aan de Pelikaanweg worden gebouwd. Net als in de huidige situatie zal de rooilijn dichter bij die weg liggen dan van de andere woningen aan de Pelikaanweg.

De wijzigingsbevoegdheid staat een goothoogte toe van 4 meter. Daarom krijgen de woningen een mansarde kap, zodat er op de verdieping voldoende stahoogte kan worden gecreëerd. Het bouwplan overschrijdt de maximum bouwhoogte van 8 meter die op grond van de wijzigingsregels is toegestaan. In verband daarmee zal aan burgemeester en wethouders worden verzocht om gebruik te maken van de algemene afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 10% te vergroten. Stedenbouwkundig is die hogere bouwhoogte goed inpasbaar. Ook voor de percelen aan weerszijden van het perceel Schrikslaan 25 is de bouwhoogte in het bestemmingsplan Soestdijk op 9 meter gemaximeerd.

De woning aan de Schrikslaan krijgt twee parkeerplaatsen in het voorerf op eigen erf; de bewoners van de woning aan de zijde van Pelikaanweg zullen gebruik maken van de aanwezige langspaarkeerplaatsen, die nu door klanten van de supermarkt worden gebruikt. Het overige deel van het voorerf zal worden ingericht als siertuin. Met name aan de zijde van de Pelikaanweg wordt hiermee de ruimtelijke kwaliteit opgewaardeerd, omdat dit deel van het perceel in de huidige situatie is verhard. Per saldo neemt het bebouwd en verhard oppervlak door het bouwplan beperkt af.

Afbeelding 11: Indicatieve toekomstige situatie.**3.2.2. Verkeer**

De beide woningen zullen worden ontsloten door respectievelijk de Schrikslaand en de Pelikaanweg. Beide wegen zijn woonstraten.

Door het vervangen van de buurtsupermarkt (ongeveer 168 m² bvo detailhandel, 1 bovenwoning) door een twee-aaneengebouwde woning zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving afnemen. Uit de ASVV 2021 blijkt dat voor twee-aaneengebouwde woningen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van respectievelijk 7,4 tot 8,2 motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 16,4 (2 x 8,2) motorvoertuigen per etmaal. Voor een buurtsupermarkt is de verkeersaantrekkende werking volgens de ASVV in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 63,6-115,4 autobewegingen per 100 m². Wanneer in dit geval van de helft van de laagste norm wordt uitgegaan geldt voor de bestaande winkel een verkeersaantrekkende werking van 53,4 (63,6*0,5*168/100) motorvoertuigen per etmaal.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Doordat het pand gedeeltelijk een voortuin krijgt, vergroent het aanzicht vanaf de Pelikaanweg.

3.2.4. Water

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Voor het overige brengt het bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

De meest voor de hand liggende optie is infiltratie van het regenwater. Welke methode van infiltratie toegepast gaat worden zal nader worden onderzocht en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Alvorens de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit ook met de gemeente worden kortgesloten.

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

4.2.1. Milieueffectrapportage

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1 een oppervlakte van 100 hectare of meer
- 2 een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3 een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 2000 woningen).

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

De in deze paragraaf beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In afbeelding 12 wordt ingegaan op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de "Europese richtlijn beoordeling projecten" weergegeven in relatie tot de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Afbeelding 12: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om 2 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water. Omdat de woningen gasloos worden is het gebruik van (fossiele) brandstoffen beperkt tot het eventuele verbruik van elektriciteitscentrales.
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is.
Verontreiniging en hinder	Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning vormt.
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	Geen.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Geen.
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Winkel, parkeerplaats en tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Gelet op de grote afstand tot het dichtstbij gesitueerde voor stikstof gevoelige natuurgebied is er geen sprake van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen die Natura 2000-gebieden. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm – mv. De bodemingrepen buiten het reeds bebouwde en verstoorde perceelsgedeelte zijn kleiner.
Kenmerken van het potentiële effect	
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het plan bestaat uit het vervangen van een winkelpand door 2 woningen. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet hoeft te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodem belastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf.
Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nau-

effect	welijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit project.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht.
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van woningen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie van verkeerseffecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van doeltreffend te verminderen aanzienlijke effecten.

Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Uit toetsing van de bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn wordt ook voldaan aan de vereisten van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en wordt met dit wijzigingsplan ook vastgelegd.

4.2.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan/wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Begin april 2023 is dit verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt, omdat ter plaatse van één boring kooltjes en baksteen zijn waargenomen. Uit de analyse blijkt bij die boring een matig verhoogd gehalte minerale olie is aangetoond. In verband daarmee is nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het verkennend en nader bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen olie-indicaties (oliefilms) waargenomen. Ter plaatse van één boring (traject 0,12 – 0,5 m-mv) is maximaal een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. In traject 0,5 – 1,0 is enkel nog een licht verhoogd gehalte aangetoond. Er is sprake van een zwaardere (niet vluchtige) oliesoort. De oliesoort is niet eenduidig af te leiden. Met de horizontale afperking zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Omdat in het plangebied infiltratiekratten worden geplaatst, is in een aanvullende memo² aangetoond dat deze gehalten geen invloed hebben op het grondwater als in de nieuwe situatie het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De infiltratiekratten zullen op een diepte

¹ PJ Milieu, Verkennend en nader bodemonderzoek Schrikslaan 25 Soest, 23016501A, Nijkerk, 3 mei 2023

² PJ Milieu, Invloed gehalten minerale olie op grondwater Schrikslaan 25 Soest, 23016501A, Nijkerk, 19 juni 2023

van circa 0,7 tot 2,0 m-mv worden aangelegd. Het infiltratiewater zal dus niet in contact komen met de laag boven 0,7 m-mv. De kratten worden in het bodemtraject (0,7 – 2,0 m-mv) aangelegd. De aangetroffen gehalten in dit bodemtraject zijn dermate laag dat de invloed op de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar wordt geacht.

Aangezien geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond is er geen sprake van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De licht en matig verhoogde gehalten zijn aangetoond onder de klinkerbestrating, direct ten westen van het pand.

Op basis van de resultaten is een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk. Ook worden sanerende maatregelen niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met indicatieve klassen 'Industrie' en 'niet toepasbaar'.

4.2.3. 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 Soestdijk 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.

Afbeelding 13: 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

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 richtafstand 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.

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

In de nabije omgeving van het plangebied zijn er geen bedrijfslocaties aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de transformatie van het bestaande winkelpand naar woningen in het plangebied.

4.2.4. 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. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van 200 meter van de

Laanstraat waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze wegen hebben derhalve een geluidszone. Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen ook meegenomen in het onderzoek.

De verkeersgegevens voor het onderzoek zijn ontleend aan het regionale verkeersmodel voor 2030. Voor peiljaar 2033 is gerekend met een autonome groei van 1% per jaar. Op de Laanstraat bedraagt de etmaalintensiteit van het verkeer dan 7.073 mvt/etmaal. Op de Schrikslaan en de Pelikaanweg is dat respectievelijk 767 en 515 mvt/etmaal. Het wegdek bestaat uit standaard DAB.

De berekende geluidbelasting op de woning bedraagt vanwege de Laanstraat $L_{den}=34$ dB of lager (inclusief aftrek 5 dB) op de westgevel. De geluidbelasting vanwege de Schrikslaan en de Pelikaanweg bedraagt $L_{den}=46$ dB of lager. Daarmee wordt voor alle wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). De karakteristieke geluidwering moet voldoen aan de minimale eis uit het Bouwbesluit 2012 van $G_{A;k}=20$ dB.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.2.5. 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/ m^3 voor fijn stof en NO_2 . Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

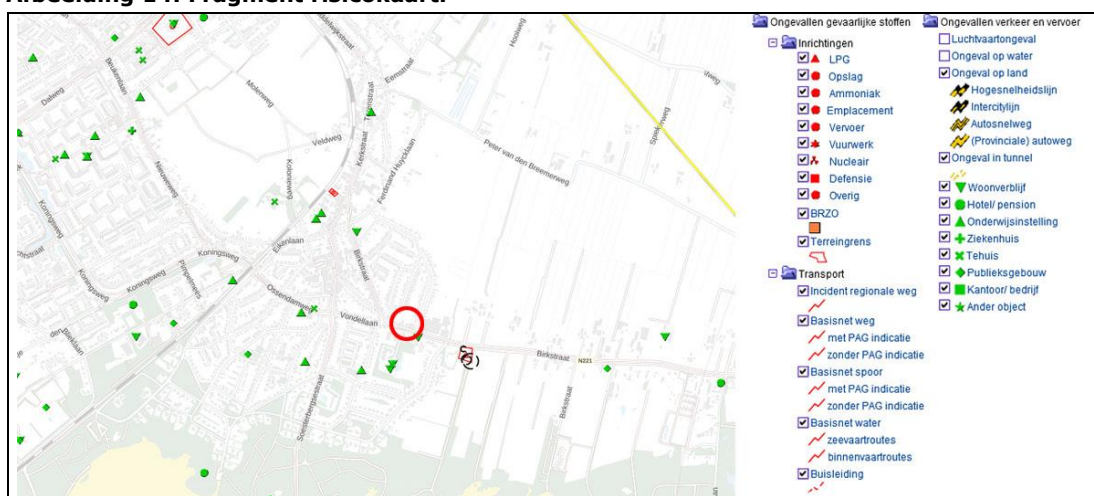
³ AWG Geluidadvies, Akoestisch onderzoek vervangende nieuwbouw Schrikslaan 25 Soest, 2022-117
Versie Apr.23-v2, Ermelo, 6 april 2023

4.2.6. 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.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 2 woningen in het plangebied.

4.3. Water

4.3.1. Beleid

Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

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

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

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- **Waterveiligheid**
 - Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- **Watersysteem**
 - Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- **Wonen en zuiveren**
 - Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- **Circulaire economie**
 - Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- **Energietransitie**
 - Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Keur en Legger

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

- oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de bescher-

mingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;

- het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
 - buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
 - binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.
- het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
 - Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
 - de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren;
 - Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is;
- voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
 - de onttrekking maximaal 3.000 m³ per dag bedraagt, en
 - de onttrekking maximaal zes maanden duurt, en
 - de onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:

- voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de beschermingszones van watergangen wel.
- voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

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

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharderen van tuinen te beperken.

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

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruim-

telijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

4.3.2. 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 ordeningsproces 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 september 2022 is de digitale watertoets doorlopen. 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.

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 eventueel 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. Het hemelwater zal worden geïnfilteerd op eigen terrein. De wijze waarop dat gebeurt, zal bij de nadere uitwerking van de bouwplannen worden vormgegeven.

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 conve-

nant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 19 september 2022 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 is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wa-teradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor af-valwater, 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 ge-consulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevings-vergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan wor-den gebruikt.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbe-schermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet na-tuurbescherming 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 na-tuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrictlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthef-fingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De meest nabijgelegen Natura2000-gebieden zijn Arkemheen en Oostelijke Vechtplassen beide op een afstand van meer dan 9,5 kilometer. De afstand tot de meest nabijgelegen NNN is ongeveer 1 kilometer afstand. Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die be-schermd gebieden.

⁴ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten vervangende nieuwbouw Schriks-laan 25 Soest, 2022-117 Versie Apr.23-v2, Ermelo, 6 april 2023

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. De quickscan bevat daarom een stikstofberekening met de Aeriusscalculator voor de sloop- en bouwphase. Uit die berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor de gebruiksfase wordt onderbouwd dat de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie afneemt, omdat een gasgestookte buurtsupermarkt met bovenwoning wordt vervangen door een dubbele gasloze woning. De stikstofemissie neemt af, omdat er geen sprake meer is van gasverbruik en het aantal transportbewegingen daalt.

Soortenbescherming

In de te slopen opstallen zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus. Deze zijn niet gevonden. Er zijn geen open stootvoegen, geschikte daklijsten of toegangen aanwezig. De pannen zijn van een plat model met goede aansluiting op de panlaten. Toegang voor de huismus is daarmee niet aanwezig. De nokvorsten zijn aangesmeerd met cement. Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Utrecht).

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm – mv. De bodemingrepen buiten het reeds verstoorde bodem oppervlak zijn in dit geval kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

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 Soestdijk, met dit verschil dat de bij het voorliggende wijzigingsplan 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 bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan.

5.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het wijzigingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 1 en 2

In artikel 1 zijn de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en artikel 2 bevat de wijze van meten en berekenen.

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden aan de straatzijde hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan. Op het perceel aan de Schrikslaan is een minimum aantal parkeerplaatsen van 2 aangegeven. Het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen is daarbij aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 4 - Wonen

De woningen zijn bestemd voor "Wonen". Door middel van de aanduiding 'twee-aaneen' is bepaald dat uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De maximum grootte en bouwhoogte zijn op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 5 "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting" is overgenomen uit het vi-gerende bestemmingsplan.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en si-tuering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat de-ze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opge-nomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoor-beeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetre-den. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverle-nende activiteit worden aangemerkt, dient het wijzigingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uit-gesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en onder-geschikte afwijkingen mogelijk te maken. Daarbij behoort onder meer een afwijkingsbe-voegdheid om de voorgeschreven maten tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten te vergroten. Het is de bedoeling om deze afwijkingsbevoegdheid te gebruiken om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van ma-

ten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoe-roewoningen opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw 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 12 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 1:1000.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente Soest zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afsluiten waarin onder andere de ambtelijke inzet van uren, een planschadeverhaal, civieltechnische kosten direct toe te rekenen aan het plan en een bijdrage voor bovenwijks/ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Soest en de initiatiefnemers zullen een overeenkomst afsluiten waarin het planschadeverhaal 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

De initiatiefnemer heeft omwonenden begin mei persoonlijk geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Geen van de omwonenden heeft te kennen gegeven bezwaren te hebben tegen de planontwikkeling.

6.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan "Schrikslaan 25" is gedurende 6 weken van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpwijzigingsplan. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.