

**Toelichting
Vastgesteld Bestemmingsplan
Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8**

NL.IMRO.0342.BPSOE0009-0201

21 april 2016

Gemeente Soest

**Bestemmingsplan
Dr. de Voslaan
nabij nrs. 4, 6 en 8**

Toelichting

21 april 2016

Kenmerk 0342-05-T02
Projectnummer 0342-05

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Voorgeschiedenis	1
1.3.	Doelstelling	1
1.4.	Ligging van het plangebied	2
1.5.	Vigerende plannen	2
1.6.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	De Nota Ruimte	4
2.2.2.	Verdrag van Malta	5
2.2.3.	Nota Belvédère	5
2.2.4.	Natuurbeschermingswet (1998)	6
2.2.5.	Flora- en Faunawet	6
2.2.6.	Ecologische Hoofdstructuur	6
2.2.7.	Structuurschema Groene Ruimte	6
2.2.8.	Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.2.9.	Nationaal Waterplan	7
2.2.10.	Watertoets	8
2.2.11.	De Europese kaderrichtlijn Water	8
2.2.12.	Wet gemeentelijke watertaken	8
2.3.	Provinciaal beleid	9
2.3.1.	Streekplan Utrecht 2005-2015	9
2.3.2.	Beleidslijn nieuwe Wro	10
2.3.3.	Provinciale ruimtelijke verordening	11
2.3.4.	Provinciaal Waterplan 2010-2015	11
2.3.5.	Grondwaterplan 2008-2013	11
2.4.	Regionaal beleid	12
2.4.1.	Waterbeheerplan	12
2.5.	Gemeentelijk beleid	12
2.5.1.	Structuurvisie Soest	12
2.5.2.	Gemeentelijke woonvisie	13
2.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	13
2.5.4.	Groenstructuurplan	14
2.5.5.	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	14
2.5.6.	Gemeentelijk Waterplan 2004-2008	15
2.5.7.	Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014	15
2.5.8.	Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005- 2009	15
2.5.9.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	15
2.5.10.	Beschermd stads- en dorpsgezicht	16
2.5.11.	Welstandsbeleid	16

Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	17
3.1.	Inleiding	17
3.2.	Ontstaansgeschiedenis	17
3.3.	Bebouwingsstructuur	17
3.4.	Functionele structuur	18
3.5.	Verkeersstructuur	18
3.6.	Groen	18
3.7.	Water	19
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving	20
Hoofdstuk 5.	Resultaten onderzoeken	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Milieuaspecten	22
5.2.1.	Bodem	22
5.2.2.	Milieuzonering	23
5.2.3.	Geluidhinder	25
5.2.4.	Geurhinder	26
5.2.5.	Luchtkwaliteit	27
5.2.6.	Externe veiligheid	27
5.3.	Water	29
5.3.1.	Watertoets	29
5.3.2.	Waterkwantiteit en -kwaliteit	30
5.4.	Natuurwaarden	30
5.5.	Archeologie	32
5.6.	Kabels en leidingen	33
Hoofdstuk 6.	Juridische planopzet	34
6.1.	Inleiding	34
6.2.	De regels	34
6.2.1.	Inleidende regels	34
6.2.2.	Bestemmingsregels	35
6.2.3.	Algemene regels	36
6.2.4.	Overgangs- en slotregels	37
6.3.	De verbeelding	37
Hoofdstuk 7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.3.	Inspraak en overleg	38
7.3.1.	Inspraak	38
7.3.2.	Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	38

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Dr. de Voslaan in Soest ligt een perceel waarop de mogelijkheid bestaat om een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld. Het voorgerende bestemmingsplan staat de bouw van een woning echter niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die de bouw van die woning mogelijk maakt.

1.2. Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van Soest heeft twee maal besloten het onderhavige bestemmingsplan "Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8" niet vast stellen. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad beraadslaagd over de vaststelling van het bestemmingsplan, en heeft daarbij besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Bij uitspraak van 1 augustus 2012, in zaak nr. 201108821/I/R3 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling dit besluit vernietigd, omdat het besluit onvoldoende was gemotiveerd. Daarbij heeft de Afdeling de raad opgedragen binnen zes maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen. Bij het bestreden besluit van 24 januari 2013 heeft de raad opnieuw besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Op 13 november 2013 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan "Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8". Resumerend luidt de uitspraak als volgt: In hetgeen de eigenaar van het perceel heeft aangevoerd ziet de Raad van State aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de gemeenteraad, waarbij is geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Een bemiddelingspoging van het college van burgemeester en wethouders tussen initiatiefnemer en omwonenden heeft vervolgens niet tot resultaat geleid. De gemeenteraad van Soest heeft daarna op 21 april 2016 het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarbij is het bouwvlak met 1 meter versmald van 8 meter naar 7 meter.

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling is de plantoelichting voor het overige ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2011. Zodoende is bijvoorbeeld de in paragraaf 2.2 een samenvatting van de Nota Ruimte opgenomen, terwijl deze inmiddels is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De enige aanpassing die wel is doorgevoerd, zijn enkele ondergeschikte aanpassing van de regels en de verbeelding. Deze aanpassing is noodzakelijk omdat inmiddels het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) is geactualiseerd van IMRO-2008 naar IMRO-2012. Omdat bestemmingsplannen die gebaseerd zijn op IMRO-2008 niet meer op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst kunnen worden, is deze aanpassing noodzakelijk.

1.3. Doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die de bouw van die woning mogelijk maakt. Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de milieutechnische uitvoerbaarheid. Daarom is een inventarisatie van mogelijk-

ke milieubelemmeringen van bedrijven in en naast het plangebied uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de actuele hinder, de milieuvergunningen en de geldende bestemmingsplanregelingen. Tenslotte zijn onderzoeken verricht naar onder andere de luchtkwaliteit en de aanwezige flora en fauna.

1.4. Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8 heeft betrekking op een perceel aan de noordzijde van de bebouwde kom van Soest. Het plangebied bestaat uit één perceel.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.5. Vigerende plannen

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Soestdijk-Noord", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 1990 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 september 1990. Het perceel heeft de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mag geen woning worden gebouwd.

Om toch een woning te kunnen bouwen dient òf het bestemmingsplan te worden herzien òf een Projectbesluit te worden genomen.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Soestdijk-Noord.



1.6. Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009.

Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid komt hierin per thema aan de orde. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit hoofdstuk opgenomen.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Standaardtoelichting" op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. De Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Deze nota heeft 4 algemene doelen:

1. Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. Bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden;
4. Borging van de veiligheid.

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

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

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

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor

hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;

- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De, in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

2.2.2. Verdrag van Malta

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

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

2.2.3. Nota Belvédère

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

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

2.2.4. Natuurbeschermingswet (1998)

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

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

2.2.5. Flora- en Faunawet

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

2.2.6. Ecologische Hoofdstructuur

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

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

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in het streekplan van de provincie Utrecht.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

2.2.7. Structuurschema Groene Ruimte

Het rijk heeft de Utrechtse Heuvelrug in het Structuurschema Groene Ruimte voor een groot gedeelte aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel om de duurzaamheid van de natuur in Nederland te vergroten. Dit betekent dat het natuurareaal wordt uitgebreid en de geïsoleerde ligging van natuurgebieden waar mogelijk wordt opgeheven. Het beleid voor de kerngebieden is er op gericht de aanwezige natuurwaarden veilig te stellen en te vergroten. Waar de (interne) ruimtelijke samenhang van kerngebieden onvoldoende is, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van infrastructurele barrières, zijn maatregelen vereist om de gebieden (beter) met elkaar te verbinden.

De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer & Visserij 2000) geeft aan dat de ruimtelijke samenhang en het functioneren van de EHS

verder versterkt wordt. Enerzijds door slimmere begrenzingsen, en anderzijds door de realisering van groene verbindingen tussen natuurgebieden. De opgave is om de Utrechtse Heuvelrug, in samenhang met de omliggende lagere gebieden en de Veluwe, als één samenhangend geheel te ontwikkelen. Het beleid is daarbij om doorsnijdingen met infrastructuur op te heffen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het kerngebied Ecologische Hoofdstructuur. Het structuurschema Groen Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2.2.8. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

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

2.2.9. Nationaal Waterplan

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

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

zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

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

2.2.10. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. 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 doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

2.2.11. De Europese kaderrichtlijn Water

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

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

2.2.12. Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Het Streekplan bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. In het Streekplan worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo: kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en

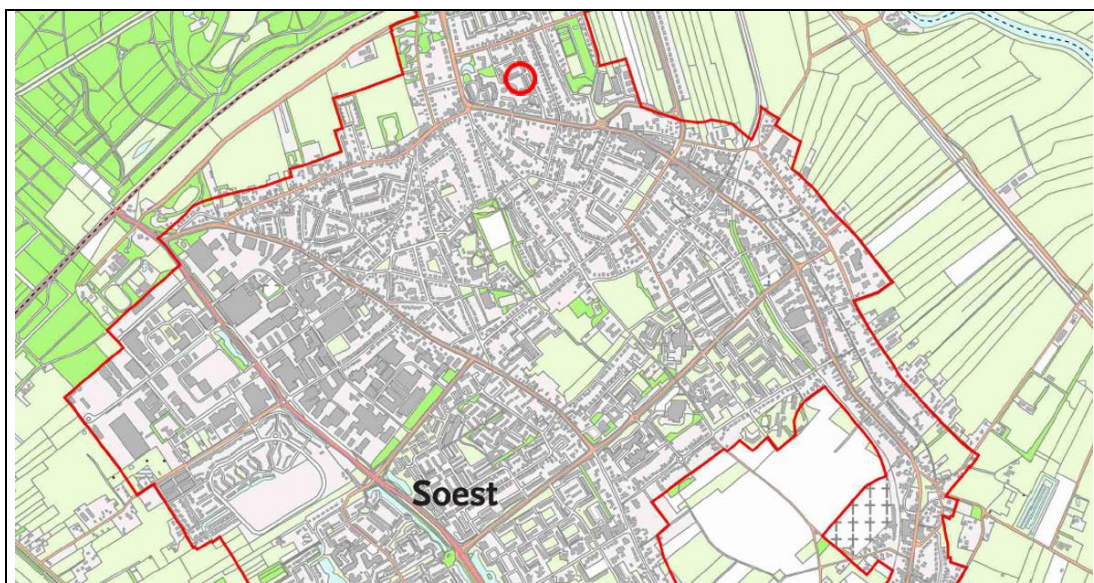
land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Uit afbeelding 3 blijkt dat het plangebied binnen de rode contour ligt. Op de plankaart van het streekplan heeft de bouwlocatie de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

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

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

Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden.

Afbeelding 3: Ligging plangebied en rode contour.



2.3.2. Beleidslijn nieuwe Wro

Om het Streekplan 2005-2015 na 1 juli 2008 slagvaardig te kunnen blijven toepassen hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 23 juni 2008 het Streekplan 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in de "Beleidslijn nieuwe Wro". Wanneer gesproken wordt over het Streekplan worden de op dit moment geldende streekplannen bedoeld: het Streekplan 2005-2015, de streekplanuitwerkingen Hart van de Heuvelrug I en II, en de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Samen met de handleiding bestemmingsplannen 2006 vormt het Streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen in brede zin.

De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwacht mag worden: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Omdat de inhoud van het streekplan niet veranderd heeft deze beleidslijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

2.3.3. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. De verordening is inmiddels in werking getreden.

2.3.4. Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

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

2.3.5. Grondwaterplan 2008-2013

Het Grondwaterplan 2008-2013 beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van

de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmte-wisselaars rondom deze winningen verboden.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerplan

Het Waterbeheerplan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurvisie Soest

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

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

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

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

2.5.2. Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soest Zuid zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming).

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. De woonvisie gaat echter niet in op individuele bouwinitiatieven.

2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. In hoofdstuk 4 is aangegeven aan de parkeernormering wordt voldaan.

De invulling van één kavel aan de Dr. de Voslaan heeft geen gevolgen voor uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.4. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bijvoorbeeld historische linten, beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bijvoorbeeld entrees, rotondes en herdenkingsmonumenten).

De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

- het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
- het streven naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
- het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);
- et groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
- het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes en kantoor- en industriegebieden met groen.

De aanwezige bomen op het terrein zullen zoveel mogelijk behouden blijven. De locatie krijgt hierdoor een stedelijk karakter met een groene uitstraling en sluit daarmee aan bij de bovenstaande uitgangspunten.

2.5.5. Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe
Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles' , voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijvoorbeeld van D naar C)

- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bijvoorbeeld structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen

2.5.6. Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

De gemeente Soest heeft in 2004 het Gemeentelijk Waterplan 2004-2008 voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd.

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

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

2.5.7. Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014

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

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

2.5.8. Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005- 2009

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005- 2009 beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

2.5.9. Plan van aanpak Diffuse bronnen

Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk

verbeterd. Waterschap Vallei & Eem, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

2.5.10. Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

2.5.11. Welstandsbeleid

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Colenso/Park Vredenhof.

De Dr. de Voslaan ligt in een naoorlogse uitbreiding die gekenmerkt wordt door eengezinshuizen in twee bouwlagen met een kap, soms tegenover elkaar gescheiden door een plantsoen. Hierdoor zijn hofjes ontstaan die onderling met elkaar zijn verbonden. De opzet is ruim en de woningen aan de voorzijde zijn nog oorspronkelijk.

Het gebied heeft een regulier welstandsregime. De vorm/maatvoering dient overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid te worden gerealiseerd en de detaillering, materiaal en kleur aangepast aan bestaande gebouwen en belendingen. Plannen moeten voldoen aan algemene welstandscriteria

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer.

3.2. Ontstaansgeschiedenis

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 eeuwen lang 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.

De toenmalige bewoners zochten een droge en veilige plek wonen. De boeren die op de hoge gronden akkerbouw bedreven en hun vee lieten grazen op de laag gelegen natte weidegronden. De boerderijen werden gesticht tussen de hoge en de lage gronden en vormden zo een langgerekt lint dat de voet van de heuvelrug volgde.

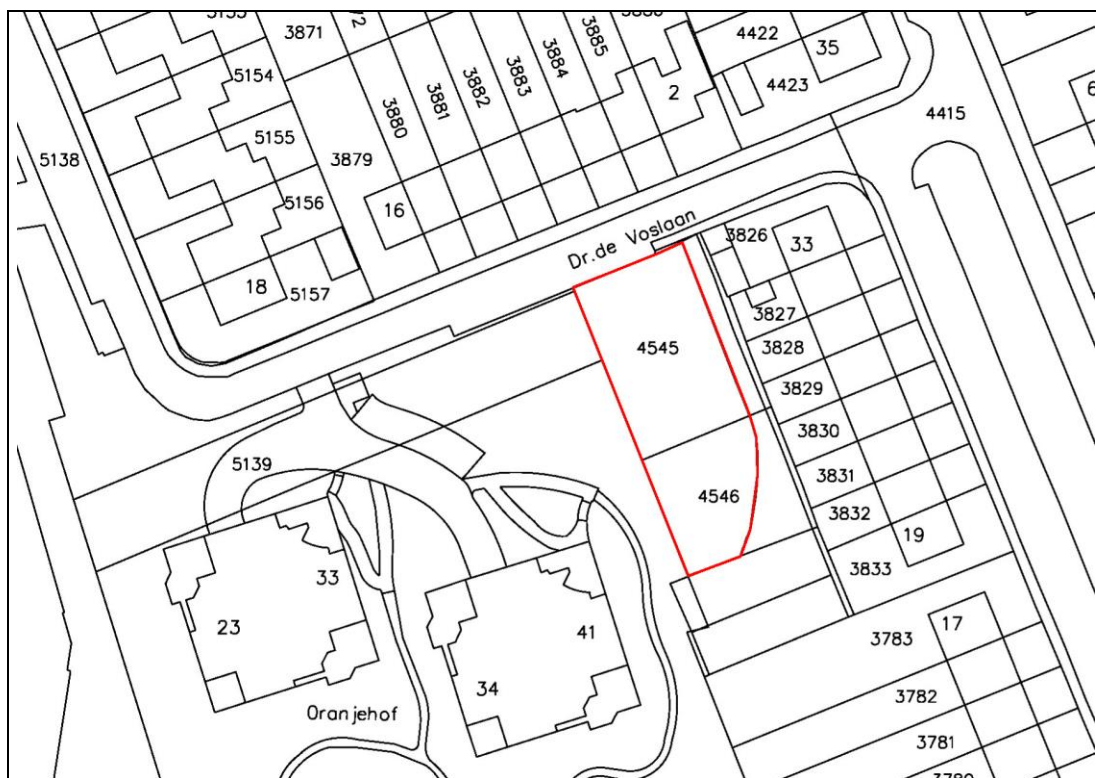
Op de plaats van het bebouwingslint ontstond een belangrijke verkeersverbinding tussen Baarn en Amersfoort, die de basis vormde voor de latere ontwikkeling in zuidelijke richting. De Dr. de Voslaan maakt deel uit van de wijk Soestdijk. De bebouwing in de omgeving van het plangebied dateert uit de 70'er (rijenwoningen) en 80'er jaren (Oranjehof) van de 20e eeuw.

3.3. Bebouwingsstructuur

Aan de achterzijde van de woningen op de hoek van de Dr. Rupertlaan en de Dr. de Voslaan ligt een perceel (kadastraal nummer 4545/4546) dat in particulier eigendom is. Het betreft een grasveld met enkele speelobjecten. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een elzen houtwal (90% op grond van Oranjehof) en aan de noordzijde (straatzijde) door een groep van 5 elzen op rij. Aan de oostzijde ligt een voetpad ter ontsluiting van de aangrenzende percelen aan de Dr. Rupertlaan en een halfverhard pad ter ontsluiting van de achter op het perceel gelegen garageboxen. Tussen het grasveld en de garageboxen is een plantstrook van overwegend taxus gesitueerd. Aan de rand van deze plantstrook staat een grote els. Over het perceel worden de percelen aan de Dr. Rupertlaan en de garageboxen ontsloten. Op het grasveld stonden tot voor kort (particuliere) speelobjecten die door de

buurtkinderen als speelgelegenheid werden gebruikt. Het grasveld is sindsdien omheind door een gaashekwerk.

Afbeelding 4: Situatie plangebied.



3.4. Functionele structuur

De planlocatie ligt in een woongebied. In de directe omgeving zijn geen andere functies aanwezig.

3.5. Verkeersstructuur

De woonbuurt waarin de planlocatie ligt, wordt op een aantal punten ontsloten vanaf de Vredenhofstraat en de Burgemeester Grothestraat die een onderdeel vormen van de belangrijke verkeersader door Soest. De Dr. de Voslaan en de omliggende woonstraten maken deel uit van een 30 km/uur-gebied. De woonstraten hebben een ruim profiel waarin wordt geparkeerd.

3.6. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied (www.minInv.nl) en maakt evenmin uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Door de ligging van de planlocatie naast de Oranjehof heeft de directe omgeving van het plangebied een groen karakter.

3.7. 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 onderhavige plangebied is de grondwaterstand relatief diep.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

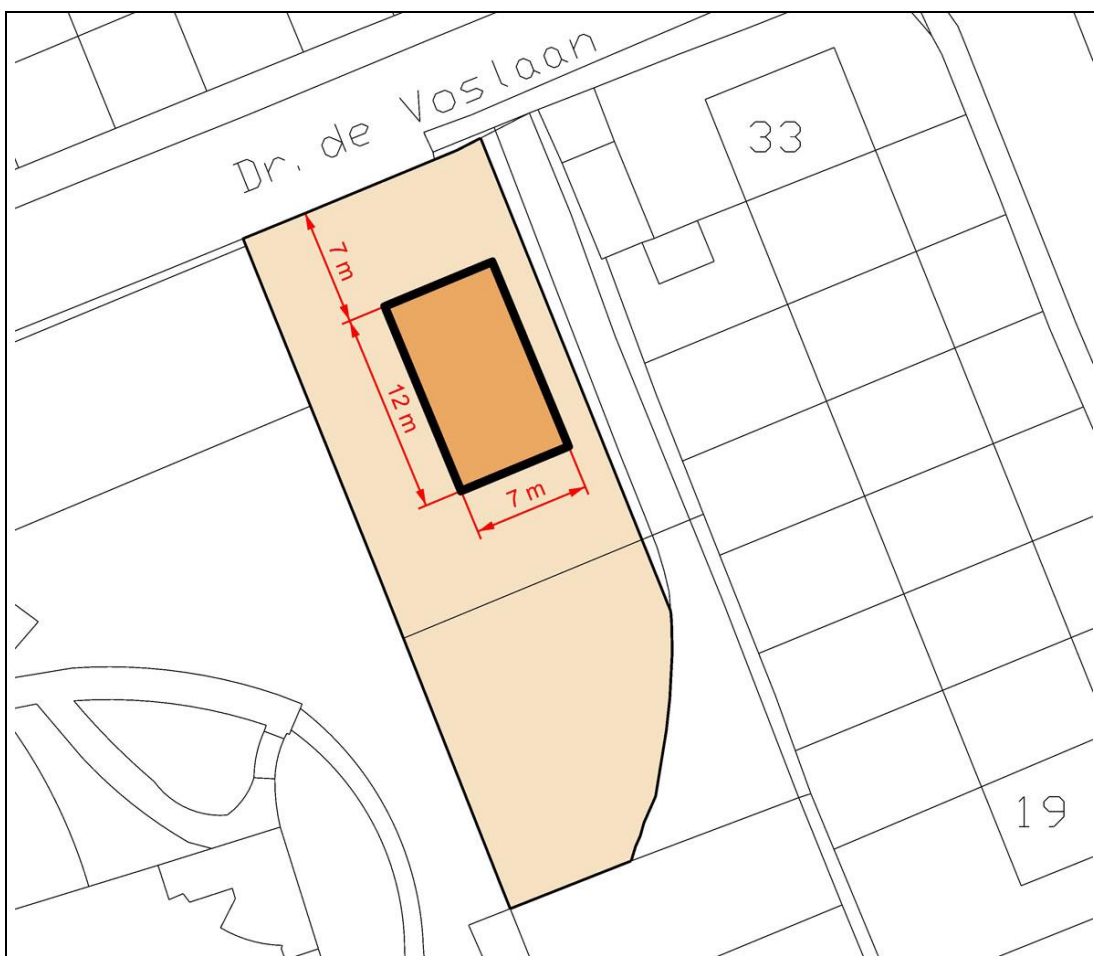
Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool aangelegd worden. Het vuilwaterriool dient reinigbaar en inspecteerbaar te zijn. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten. Afvalwater en regenwater worden hiermee strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente Soest heeft geformuleerd¹, zijn als uitgangspunt voor de planvorming gebruikt.

In deze randvoorwaarden staat aangegeven dat, met inachtneming van een vrije afstand tot de kroonprojecties en toegangsweg (naar de garages), een maximaal bouwvlak van 8 meter² breed en 12 meter diep op het perceel inpasbaar is.

Afbeelding 5: Locatie woning.



¹ Brief met kenmerk P&B/640050 van 16 juni 2009 van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest

² Naar aanleiding van een gegrond verklaarde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan over de maatvoering is de breedte van het bouwvlak verkleind van 8 meter naar 7 meter.

De woning dient daarbij zo op het perceel gepositioneerd te worden dat de afstand tot de toegangsweg naar de garages minimaal 2 meter bedraagt. De woning mag niet verder dan 10 meter van de perceelsgrens (straatzijde) worden gesitueerd. In aansluiting op de bebouwing in de omgeving zijn de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 5 en 8 meter.

De randen van het perceel worden gekenmerkt door elzenbeplanting. Aan de straatzijde staan, dicht op het trottoir / parkeervakken, 5 gezonde en waardevolle elzen. Aan de straatzijde maken onderdeel uit van de elzen houtwallen in de directe omgeving. De elzen houtwal aan de westzijde staat voor circa 90% op grond van de Oranjehof. Slechts een smalle strook elzenhoutwal (2 elzen en bosplantsoen) bevindt zich aan de noordzijde op het onderhavige perceel.

Zowel de 5 elzen als de elzen die onderdeel uitmaken van de elzenhoutwal moeten gehandhaafd blijven. Ze dragen bij aan de leefbaarheid in de buurt en zijn van waarde voor de natuur bijvoorbeeld doordat ze bescherming bieden aan en nest- en broedgelegenheid voor dieren en vogels. Ter bescherming van de 5 elzen en de elzen houtwal mag onder de kroonproject niet gegraven worden of ander werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor de 5 elzen aan de noordzijde betekent dit dat een zone van 7 meter vanaf de erfgrans. Voor de elzenhoutwal een zone van 5 meter vanuit de erfgrans met Oranjehof. De solitaire elzen midden op het terrein dient behouden te blijven. Ook hier onder de kroonprojectie geen (graaf)werkzaamheden uitvoeren. De plantstrook met heesters en taxus zijn niet waardevol en hoeven niet gehandhaafd te blijven.

Op grond van deze voorwaarden zal de woning centraal op het perceel worden gebouwd, waardoor de bestaande beplanting zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Voor het toevoegen van één woning geldt een parkeernorm³ van 1,8 (woning groter dan 120 m²). Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen moet rekening worden gehouden met een correctiefactor. Voor een parkeerplaats geldt een factor van 0,8; bij een garage zonder oprit 0,4 en bij een garage met oprit (minimaal 6 meter) 1,3. Per woning moet van de parkeernorm 0,3 openbaar zijn, in dit geval één parkeerplaats. Op grond hiervan zou bij toevoeging van de woning ook een parkeerplaats in de openbare ruimte moeten worden toegevoegd. In zijn brief heeft het college echter aangegeven dat als alternatief de aanleg van twee parkeerplaatsen op het perceel eveneens aanvaardbaar is.

Water

Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Derhalve brengt dit bestemmingsplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeeld en door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

³ Gemeente Soest, Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds (1e herziening), Ruimte/687659, vastgesteld door gemeenteraad op 18 februari 2010

Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in de gebieden van dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

In het plan worden geen/wel nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieuaspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt 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 paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura-2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

5.2.1. Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De locatie is conform de strategie voor een "niet verdachte locatie" (ONV) onderzocht. Deze strategie geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit, mede omdat op basis van de resultaten van het vooronderzoek slechts licht verhoogde gehalten/concentraties worden verwacht die geen aanleiding vormen voor vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De strategie is tevens representatief omdat de verwachte (licht) verhoogde gehalten in de grond overeenkomen met hetgeen in bebouwd gebied binnen Nederland gebruikelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

⁴ Envita Almelo B.V., Verkennend bodemonderzoek Dokter De Voslaan in Soest, WHA/VN29897, Almelo, 21 april 2010

- de bovengrond, ongeacht de aanwezigheid van bakstenen, licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. Daar waar bijmengingen met bakstenen zijn aangetroffen is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie;
- in de visueel schone ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond. Daar waar lokaal de ondergrond zwak baksteenhoudend is, is de ondergrond licht verontreinigd met lood;
- in het grondwater geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er uit oogpunt van de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan (postzegelplan) en de geplande nieuwbouw.

5.2.2. 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 het bestemmingsplan mogelijk is.

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.

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Afbeelding 6: 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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

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.

De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts één of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Situatie in het plangebied

In de directe omgeving van de bouwlocatie zijn geen bedrijven gevestigd.

5.2.3. Geluidhinder

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Indien in een bestemmingsplan woningen mogelijk worden gemaakt binnen zones langs (spoor)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen, dient te worden onderzocht in hoeverre aan de bepalingen van de Wgh wordt voldaan.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

De omliggende wegen maken deel uit van een 30 km/uur-gebied. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De bouwlocatie ligt echter ook op ongeveer 150 meter van de Burgemeester Grothestraat.

Uit Akoestisch onderzoek met betrekking tot afsluiting van de Van Weedestraat te Soest⁵ blijkt dat de etmaalintensiteit op de Burgemeester Grothestraat weekdays bij een autonome ontwikkeling (zonder afsluiting van de Van Weedestraat) in 2021 12.560 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Daarbij is rekening gehouden met een toename van de verkeersintensiteit van 15% per jaar. Uit deze informatie is tevens af te leiden hoe dit verkeer per vervoercategorie (licht, middel en zwaar) verdeeld is over de dag, de avond en de nacht.

⁵ Grontmij, Akoestisch onderzoek Afsluiting Van Weedestraat te Soest, I&M-1003272-MH, revisie D2, De Bilt, 15 juni 2009

Deze gegevens zijn gebruikt om in afbeelding 7 de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2021 aan te geven.

Afbeelding 7: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's (licht)	816,9	338,7	88,5
Licht vrachtverkeer (middel)	32,8	6,2	3,9
Zwaar vrachtverkeer (zwaar)	12,1	1,7	0,9

Met Standaardrekenmethode I is op basis van deze gegevens een berekening gemaakt voor de nieuwe woning. Op basis van de berekening (zie bijlage) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Burgemeester Grothestraat 48,7 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag bij wegen waarvoor een maximumsnelheid lager dan 70 kilometer per uur geldt -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J° artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 43,7 dB⁶ bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve niet wordt overschreden. Door de bebouwing en beplanting tussen de Burgemeester Grothestraat en de bouwlocatie ligt de feitelijke geluidsbelasting overigens nog lager dan uit deze berekening blijkt.

Ten aanzien van de geluidwering van de buitengevel dient te worden voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Het binnenniveau mag de maximale waarde van 33 dB niet te boven gaan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie

De nieuwe woning ligt binnen de zone van de Burgemeester Grothestraat. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

5.2.4. Geurhinder

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;

⁶ Gelet op de politieke discussie over de afsluiting van de Van Weestraat is er ook een akoestische berekening gemaakt voor een autonome ontwikkeling op basis van de verkeerstellingen uit 2008 (10.350 mvt/etmaal). Indien rekening gehouden wordt met een autonome toename van de verkeersintensiteit van 1,5% per jaar blijkt dat uit de berekening dat de geluidsbelasting met aftrek 43,6 dB bedraagt en derhalve ruim onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt.

5.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2).

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd. In dit geval neemt het aantal woningen met één toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.2.6. Externe veiligheid

Algemeen

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.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar). Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

In de Beleidsnota zijn de provinciale ambities voor de jaren na 2003 uitgewerkt. Deze zijn hoger dan de wettelijke ondergrens. Voor het PR streeft de provincie naar een kans op overlijden die niet groter is dan één op de honderd miljoen jaar (10^{-8} per jaar), terwijl ten aanzien van het GR de provincie streeft naar 0,1 maal de oriënterende waarde. De ambities van de provincie Utrecht worden door de gemeente Soest onderschreven. Er wordt vanuit gegaan

dat door het stringent hanteren van de wettelijke regels naar dit ambitieniveau toe zal worden gegroeid.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR).

In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

Beschrijving risicoanalyse.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) 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 en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat het aantal woningen met één toeneemt. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.3. Water

5.3.1. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. 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 doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

In het kader van de uitvoerbaarheid is dit plan worden voorgelegd aan het waterschap. De reactie zal hieronder worden samengevat.

pm reactie waterschap

Conclusie

Het bestemmingsplan zal aangepast worden op basis van de ingebrachte reactie van het waterschap Vallei & Eem.

5.3.2. Waterkwantiteit en -kwaliteit

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Gezien de relatief lage grondwaterstand in het gebied en de grote waterdoorlatendheid van de gronden zullen zich dienaangaande geen problemen voordoen.

Conclusie

Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Zodoende brengt dit bestemmingsplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg.

5.4. Natuurwaarden

Algemeen

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

Daarom is een natuurtoets uitgevoerd. Doel van de natuurtoets is het inzichtelijk maken of de natuurbeschermingswetgeving in dit geval een belemmering kan vormen voor het wijzigen van de bestemming. Voor de toetsing van het voornemen aan de natuurbeschermingswetgeving is naast de soortbescherming door de Flora- en faunawet veelal ook gebiedsbescherming van toepassing.

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Speciale Beschermingszones.

In verband met het bouwplan is een natuurtoets⁷ uitgevoerd. Op 20 november 2009 is het terrein bezocht om alle beschermde planten en dieren, die het plangebied en directe omgeving bewonen en gebruiken te inventariseren. Daarnaast is in de literatuur gezocht naar gegevens over de verspreiding van bijzondere soorten in de (wijde) omgeving.

Het plangebied heeft voor zover met 1 veldbezoek is vast te stellen geringe natuurwaarde. Vanwege het parkachtige karakter van de omgeving komen er veel bosvogels voor. De aanwezigheid van enige stinzensoorten in de ondergroei van de houtachtige vegetatie op de perceelgrens als Sneeuwkllokje en Wilde hyacint is aardig.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het (ten dele) opruimen van de beplanting en het bouwrijp maken (1), de nieuwbouw (2) en het veranderd gebruik (wonen in plaats van spelen)(3).

Ad 1)

De vitaliteit van de elzen (6 stuks) is redelijk tot goed. De gemeente heeft het behoud hiervan als voorwaarde voor de ontwikkeling gesteld. De elzen in de uitgegroeide haag op het terrein van Oranjehof zijn minder. De mantel hiervan bestaat vooral uit Vogelkers, ligt in het plangebied (deze kant van de greppel) en moet worden gehandhaafd. Haag en mantel moeten op korte termijn (< 2 jaar) een keer worden teruggezet. De heesters inclusief de uitgegroeide haag van Taxus in de border aan de zuidzijde worden wel opgeruimd. Er gaan door het opruimen van de heesters of het terugzetten van de haag geen vaste verblijfplaatsen van broedvogels of vleermuizen verloren. Het is wel belangrijk dat de bomen en struiken buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) opgeruimd/teruggezet worden.

Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken gaan geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Ad 3)

Het veranderde gebruik (van spelen naar wonen) betekent een afname van het aantal bewegingen als totaal, maar een grotere spreiding hiervan in de tijd. De verstoring door lawaai neemt af, die door licht toe. De veranderingen zijn echter gering en hebben geen of nauwe-

⁷ Bureau Schenkeveld, Dr. de Voslaan Soest, toetsing aan de Flora- en faunawet, Culemborg, 22 april 2010

lijks betekenis voor beschermde diersoorten in de omgeving. Wel wordt aangeraden spaarzaam te zijn met buitenverlichting met name gericht op het restant parkbos aan de zuidzijde. Het woongebruik en de daarmee samenhangende uitstoot van milieubelastende stoffen is niet groter dan die van een gemiddelde eengezinswoning. Het is wel belangrijk dat de uitstraling naar het parkbosje beperkt blijft. Ook daarom is het belangrijk dat aan de westzijde ruimte blijft voor de ontwikkeling van een mantel met inheemse soorten als Vogelkers, Hulst, Gewone lijsterbes, Sporkehout, Boswilg, Esp.

Conclusie

Het terugzetten van de bomen, het ruimen van de struiken, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Wel gelden er enkele randvoorwaarden voor bovenstaande conclusie. Deze zijn:

- De bomen en struiken worden buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) teruggezet / opgeruimd.
- Aan de noord- en westzijde blijft een strook houtachtige vegetatie van tenminste 5 meter breed gespaard.
- In deze strook wordt niet gemaaid en er wordt ook geen organisch afval zoals maaisel of snoeihout ingebracht.
- De houtachtige vegetatie wordt regelmatig teruggezet (mantel 1x/ 5-10 jaar; haag 1x/10-25 jaar).

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Voorbeelden hiervan zijn Zomereik, Ruwe berk, Wintereik, Beuk, Haagbeuk, Gewone en Noordse esdoorn, Sporkehout, Gewone lijsterbes, Eenstijlige meidoorn, Esp, boswilg, Hulst, Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

5.5. Archeologie

Volgens de gegevens van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is de planlocatie niet gekarteerd.

In de Structuurvisie 2009-2030 van de gemeente Soest is een kaart opgenomen waarop de archeologisch waardevolle gebieden zijn aangeduid. De Dr. De Voslaan valt buiten de categorie "middelhoge tot hoge verwachting". Aangezien het daadwerkelijk te verstoren oppervlak circa 100 m² bedraagt, is de kans dat ter plaatse archeologische sporen aanwezig zijn gering.

Afbeelding 8: Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (bron: www.kich.nl).



5.6. 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 geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. 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 bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de verbeelding (plankaart) beschreven.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, 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. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is er op gericht om de bouw van een woning op het perceel mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een bouwvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf en de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkingen- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de voorschriften en, in voorkomend geval, op de verbeelding (plankaart), die enige nadere toelichting behoeven.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

6.2. De regels

6.2.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsregels, waarin de

in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen.

Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk heel bruikbaar kunnen zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een onderscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

6.2.2. Bestemmingsregels

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden zoveel mogelijk positief overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter een nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Tuin (T)

De onbebouwde gronden en gronden die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen.

Wonen (W)

De woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als "Wonen". In deze bestemming is de woning zelf op de verbeelding aangegeven met een bouwvlak. In het bouwvlak is via aanduidingen de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

▪ Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de woningvlakken worden gebouwd. Buiten woningvlakken mogen uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen behorende bij de woonbestemming.

De dieptemaat van aan- of uitbouwen is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning zoals op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht dient te worden dat het woningvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. In het geval dat de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens de aan- of uitbouw tot 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd.

- beroep of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen 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. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

6.2.3. Algemene regels

Gebruiksbepalingen

In de algemene gebruiksbeeping wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende omgevingsvergunning (om af te wijken van het bestemmingsplan) wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Omdat er één bestaande seksinrichting, gevestigd aan de Lange Brinkweg 68 (gelegen buiten het plangebied), is in dit bestemmingsplan hiervoor een gebruiksverbod opgenomen.

Algemene afwijkingsbevoegdheden

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

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.

6.2.4. Overgangs- en slotregels

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

6.3. De verbeelding

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

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Soest zal met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin een planschade-overeenkomst wordt opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Het plan wordt door een particulier ontwikkeld. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning. De burgers worden geïnformeerd en hebben ruimte om te kunnen reageren op de plannen. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

7.3. Inspraak en overleg

7.3.1. Inspraak

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure zal te zijner tijd in deze paragraaf verslag worden gedaan.

7.3.2. Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Rijksdienst voor Monumentenzorg;
3. VROM-inspectie;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Gemeente Amersfoort.
6. Waterschap Vallei & Eem

De resultaten van het overleg zullen worden opgenomen in deze paragraaf.

Bijlage akoestisch onderzoek

Geluidberekening met autonome ontwikkeling Van Weedestraat.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	816.9	338.7	88.5
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	32.8	6.2	3.9
Zware vrachtwagens per uur	12.1	1.7	0.9
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	150
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	48.753
Berekende geluidniveau in Lden	48.662
Berekende geluidniveau in Lnight	38.753



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl