

Toelichting

Wijzigingsplan Koninginnelaan 158

NL.IMRO.0342.WPSOE0006-0301

26 april 2016

Toelichting Wijzigingsplan Koninginnelaan 158

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.250
Datum : 26 april 2016
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	11
3 BELEIDSKADERS	15
4 PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Toekomstige situatie	17
5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	23
5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	23
5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	24
6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	27
6.1 Inleiding.....	27
6.2 Bodem	27
6.3 Milieuzonering.....	28
6.4 Geluid	31
6.5 Geur	33
6.6 Luchtkwaliteit	34
6.7 Externe veiligheid	36
6.8 Water	38
6.9 Ecologie	42
6.10 Archeologie	46
6.11 Duurzaamheid.....	48
7 JURIDISCHE TOELICHTING	49
8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
9.1 Draagvlaktoets.....	53
9.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	53
9.3 Verdere procedure	54

Bijlagen:

1. Van der Poel Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Koninginnelaan 158 Soest, juli 2014;
2. ArcheoPro, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, 29 juli 2014;
3. Zoon Ecologie, Quicksan Natuur Koninginnelaan 158 Soest, 9 september 2014;
4. mRO, Geuronderzoek Koninginnelaan 158, december 2014;
5. Nota van zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend wijzigingsplan vormt een particulier initiatief voor een herontwikkeling en bijbehorende functiewijziging (van bedrijf naar wonen) op het perceel Koninginnelaan 158 te Soest. De beoogde ontwikkelingen hebben betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen, waarvan 1 vrijstaand en 2 aaneengebouwd, ter vervanging van een bestaande woning met daarachter bedrijfsbebouwing.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' kan deze herontwikkeling niet zonder meer plaatsvinden. In dit plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van de 3 woningen onder diverse voorwaarden mogelijk te maken. Met dit wijzigingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

De planlocatie aan de Koninginnelaan 158 ligt in het noordwesten van de kern Soest en is ca. 3.300 m² groot. Het perceel maakt onderdeel uit van de vooroorlogse stadsrand waarin naast de woonfunctie ook nog een agrarisch bedrijf functioneert en diverse bedrijfsfuncties voorkomen. Via de verkeersassen Biltseweg (N234) en Koningsweg (N221) vormt de Koninginnelaan samen met de Beckeringhstraat de westelijke entree van de kern Soest.

Het betreffende perceel grenst in het noorden en oosten aan agrarische gronden die vooral als weiland in gebruik zijn. Op relatief korte afstand van het plangebied bevinden zich een aantal vrijstaande (agrarische) schuren. Direct ten zuidoosten van het plangebied is een vrijstaande woning met bijbehorend erf en tuin aanwezig. Ook ten westen van het plangebied is een burgerwoning gesitueerd. Het betreft een twee-onder-een-kap woning met bijbehorende tuinen die vanaf de direct aangrenzende Eikenhorstweg ontsloten wordt.

De Koninginnelaan zelf, met in het verlengde daarvan de Eikenhorstweg, zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het zuiden.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) is de ligging van het plangebied in beeld gebracht.



*Globale ligging plangebied op de topografische kaart en luchtfoto
(bron: Google Earth)*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Soestdijk', hierna ook wel moederplan genoemd. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding voor het plangebied.

In het bestemmingsplan 'Soestdijk' heeft het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming 'Tuin' met daarbij de bestemming 'Wonen' de als bedoeld in respectievelijk artikel 17 en 19 van de bijbehorende regels.

Op dit deel van het terrein is binnen het aangeduide bouwvlak een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Op het achtererf van het terrein, het noordelijk deel van het plangebied, zijn de gronden bestemd voor 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 5 van de bijbehorende regels.

Ter plaatse is een bedrijf tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegestaan. De bedrijfsgebouwen mogen ook hier uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht, waarbij de maximale toegestane goothoogte op 3 meter is gesteld.

Verder hebben de gronden in het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' gekregen. Ingevolge deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders van Soest bevoegd om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van 3 woningen.

Ook zijn de gronden aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend, of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.



*Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Soestdijk'
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. Het noordelijk deel maakt deel uit van een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Voor het zuidelijk deel geldt een middelhoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² (hoge waarde) 500 m² (middelhoge waarde) er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 6.8 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan wordt gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de randvoorwaarden uit het moederplan 'Soestdijk'.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op verschillende omgevings- en milieuaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Ten slotte komt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle voor dit plan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Deze is wordt daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, verkeersstructuur en groenstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Soest algemeen

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

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest.

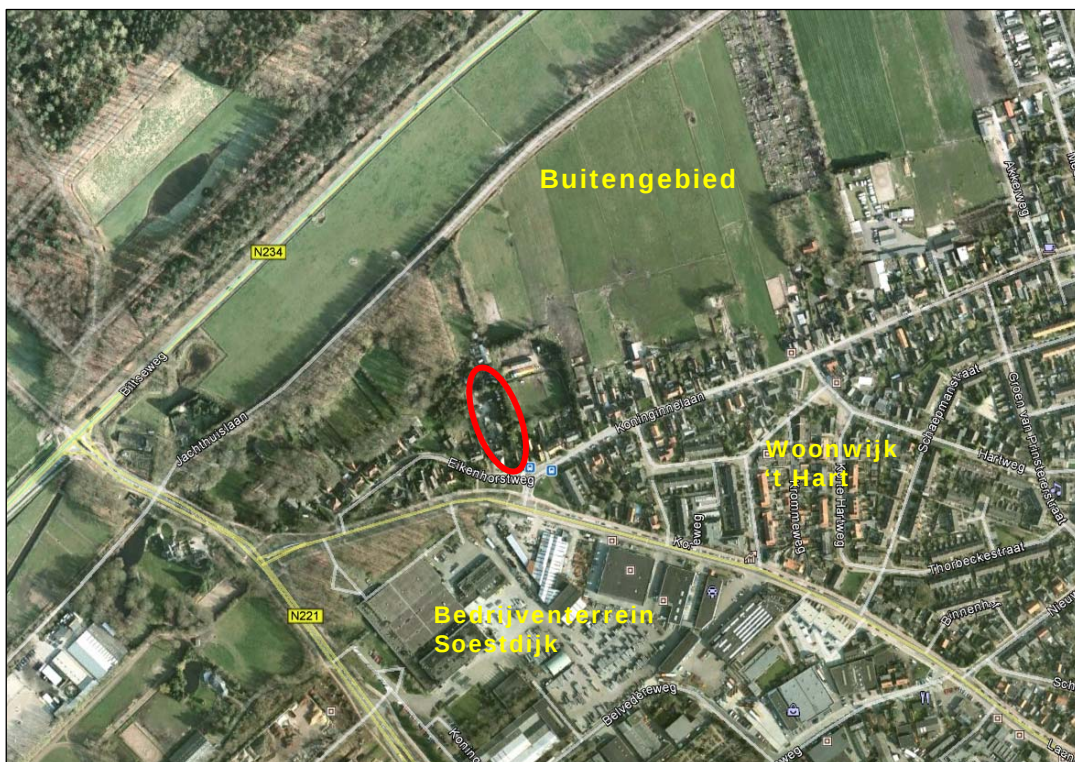
De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koninginnelaan. De Koninginnelaan is van oorsprong een ontginningsweg en vormde de voormalige dorpsrand. De Koninginnelaan heette voor 1929 de Veenhuizenweg, genoemd naar het Veenhuis dat aan de Praamgracht lag en diende als overslagplaats voor turf. Rond 1950 is het lint nagenoeg opgevuld. Na deze datum zijn enkele woningen toegevoegd. De weg fungeert daarbij nog steeds als één van de oorspronkelijke entree's van de kern Soest.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals reeds genoemd is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van de kern Soest, op de overgang naar het buitengebied.



Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen, in relatie tot het plangebied

Aan de Koninginnelaan zijn vooral burgerwoningen gesitueerd. Ook is er één functionerende boerderij aanwezig en zijn er in de loop der tijd diverse bedrijven ontstaan. Deze bedrijven zijn voornamelijk achter de woonbebouwing gesitueerd.

De laan wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige, vrijstaande panden in één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Er komen echter ook panden voor van twee lagen met kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing bevindt zich in de regel op relatief bescheiden percelen. Dat geldt vooral voor de zuidzijde van de straat. Aan de noordzijde is de agrarische herkomst nog herkenbaar door onder andere de erfbeplanting en verspringende rooilijnen. Op sommige plekken is een doorzicht naar het achterliggende agrarische landschap aanwezig.

Verder zorgt de Koninginnelaan ter hoogte van het plangebied, samen met de Beckeringhstraat, voor een duidelijke begrenzing van de nabijgelegen woonwijk 't Hart.

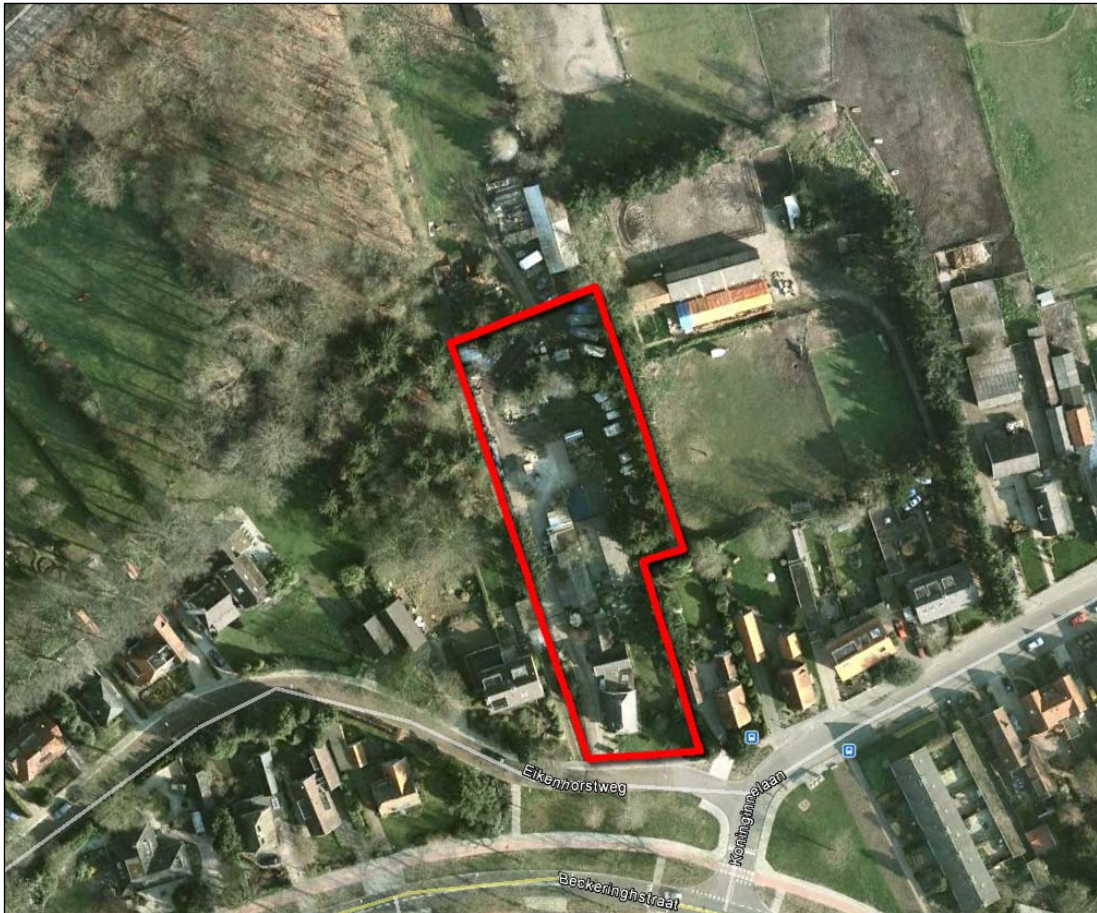
Direct ten zuiden van de Beckeringhstraat is het bedrijventerrein Soestdijk gesitueerd. Dit bedrijventerrein dateert uit eind jaren '50 en is een gemengd bedrijventerrein met circa 250 bedrijven. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van 64 hectare (netto 52 hectare). Daarbij zijn de volgende bedrijfstypen te onderscheiden: garagebedrijven, metaalproductie, handelsondernemingen, transportbedrijven, grootschalige detailhandel en overige bedrijvigheid.

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Op het perceel aan de Koninginnelaan 158 is diverse bebouwing aanwezig. Op het zuidelijk deel van het terrein is een vrijstaande woning gesitueerd, bestaande uit één bouwlaag en een kap. Achter dit hoofdgebouw zijn diverse ondergeschikte aan- en uitbouwen aanwezig. Doordat de woning een beperkte

hoogte kent, en de kap haaks op de weg is georiënteerd, voegt het zich goed in de omgeving.

Achterop het perceel zijn diverse bedrijfsgebouwen gesitueerd, welke vooral worden gebruikt voor opslag. Deze gebouwen hebben een goothoogte van ca. 3 meter en zijn plat afgedekt. Rondom deze gebouwen zijn de gronden deels verhard en in gebruik als buitenopslag. Ook kan hier worden geparkeerd.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, met in het zuiden de woning en daarachter de bedrijfsgebouwen



*Bestaande woning op het perceel
Koninginnelaan 158*

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt vanaf de Koninginnelaan via de Eikenhorstweg ontsloten. De Eikenhorstweg fungeert in deze als ontsluitingsweg van nabijgelegen woningen ten westen van het plangebied. Voor beide wegen geldt een snelheidsregime van 30 km /uur, waarbij wordt opgemerkt dat het profiel en bijbehorende inrichting van beide wegen wel verschilt. De Eikenhorstweg is daarbij primair ingericht als woonstraat (klinkerverharding, aan 1 zijde voetpad), terwijl de Koninginnelaan ook als verbindingsweg fungeert naar het centrum van Soest waarover ook een buslijn loopt. De inrichting van de weg is daarop afgestemd (asfalt, aan twee zijden voetpad, bushaltes, etc.) De Koninginnelaan sluit ten zuidoosten van het plangebied aan op de Beckeringhstraat. De Beckeringhstraat maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur in de kern Soest en fungeert in deze ook als belangrijke fietsverbinding. De maximale snelheid bedraagt op deze weg 50 km/uur en er zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Via een aansluiting met de doorgaande verkeersas Koningsweg (N221), en in het verlengde daarvan de Biltseweg (N234), wordt aangesloten op het regionale verkeersnetwerk.

2.3.3 Groenstructuur

De Koninginnelaan heeft een eenzijdige bomenbeplanting die enkele malen verspringt. Ook is er op sommige plekken een doorzicht naar het achterliggende agrarische landschap aanwezig. Verder wordt het groene karakter in en nabij het plangebied vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen in de vorm van hagen en diverse bomen. De groenstructuur aan de Beckeringhstraat bestaat uit een duidelijke laanbeplanting. Ten zuiden van het plangebied, tussen de Koninginnelaan / Eikenhorstweg en de Beckeringhstraat zijn bovendien een tweetal plantsoenen aanwezig, voorzien van een aantal solitaire bomen. Ten noordwesten van het plangebied is een waardevolle en cultuurhistorische bomenstructuur aanwezig. Op grond van het gemeentelijke bomenbeleid maakt dit gebied deel uit van de zogenaamde 'parkwijk'. In paragraaf 4.2.3 van deze plantoelichting is dit nader in beeld gebracht.

Het plangebied zelf is voor een groot deel omzoomd met hagen, struiken en solitaire bomen. Daarnaast is er relatief ook veel groen op het perceel aanwezig, als onderdeel van de tuin bij de woning. Het betreft in dit kader diverse bomen (kastanje, spar, fruit- en naaldbomen). Hierdoor kent het perceel een overwegend groene uitstraling. De bedrijfsgebouwen zijn mede door achterstallig onderhoud / wildgroei minder zichtbaar vanaf de weg.

3 BELEIDSKADERS

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan dat uitsluitend de bouw van 3 nieuwe woningen op het perceel aan de Koninginnelaan 158 te Soest planologisch – juridisch mogelijk maakt.

Omdat het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan, het bestemmingsplan 'Soestdijk', wordt een uitgebreide beleidsmatige afweging niet nodig geacht. Deze heeft reeds plaatsgevonden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan. Het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is in het bestemmingsplan 'Soestdijk' uitgebreid beschreven, waarna dan ook wordt verwezen.

Uitzondering hierop vormt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als onderdeel van het rijksbeleid (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) en de gemeentelijke nota 'Parkeernormen auto en fiets'. Met betrekking tot laatstgenoemde is recent een paraplubestemmingsplan 'Nota parkeernormen auto en fiets' opgesteld die door de Raad op 18 september 2014 is vastgesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het nieuwe rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, SVIR) is een zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder werkt met drie opeenvolgende treden / stappen:

1. Is er een (regionale) behoefte aan nieuwe ontwikkelingen? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een (regionale) behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Van belang daarbij is dat het binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan, plaatsvindt.
Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Trede 1:

De beoogde ontwikkelingen hebben betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen, waarvan 1 vrijstaand en 2 aaneengebouwd, ter vervanging van een bestaande woning met daarachter bedrijfsbebouwing.

Het betreft dus een kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) twee extra woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest worden

toegevoegd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt op grond van een recente uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201402621/1/R2, d.d. 5 november 2014) niet aangemerkt als een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening waarvoor de actuele regionale behoefte in beeld gebracht hoeft te worden.

In de gemeentelijke woonvisie 2007-2015 is daarentegen wel de algemene woningbehoefte in de gemeente Soest aangetoond en beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan deze trede van de verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Trede 2:

Het project heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding.

Trede 3:

Niet van toepassing.

Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

Uitgaande van woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de 3 nieuw te bouwen woningen komt dit neer op 6 parkeerplaatsen. Omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een correctiefactor van 0,8. Concreet betekent dit dat voor de 3 nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden met 8 parkeerplaatsen. In paragraaf 4.2.2 is in beeld gebracht hoe hieraan invulling wordt gegeven.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het gebied door architectenbureau 'Valk Architecten' uit Soest een inrichtingsplan is opgesteld dat de basis vormt voor dit wijzigingsplan. In het verlengde van dit inrichtingsplan is ook een indicatieve schets van de beoogde woningen opgesteld. Daarbij geldt dat deze uitsluitend tot doel heeft om een bepaalde sfeer te scheppen, zonder dat hieraan een (definitief) bouwplan is gekoppeld.

Het is namelijk de bedoeling dat de grond (en bijbehorende bouwrechten) verkocht worden en toekomstige bewoners binnen de kaders van het wijzigingsplan zelf een bouwplan kunnen indienen.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Bebouwing

Het is de bedoeling dat de bestaande gebouwen, de woning met daarachter de bedrijfsgebouwen, worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een drietal nieuwe woningen opgericht.

Het betreft in dit kader een vrijstaande woning op het zuidelijk deel van het perceel (ongeveer op de plek waar nu ook de woning aanwezig is) en een twee-aanéén gebouwde woning achterop het perceel.

De voorgevel van de vrijstaande woning zal op ca. 6 meter van de weg (Koninginnelaan) gepositioneerd worden, op ongeveer dezelfde plek waar nu ook de woning aanwezig is. Daarbij zal de nieuwe vrijstaande woning op minimaal 5 meter uit de westelijke perceelsgrens worden gebouwd. Het bouwvlak uit bijgaande inrichtingsschets is daarop afgestemd. Eventuele erfbebouwing dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel opgericht te worden. Zoals uit de bijgaande inrichtingsschets blijkt is de bestemming 'Wonen' daarop afgestemd.

Om er voor te zorgen dat ook de ontsluitingsweg van de achterliggende woningen vrij blijft van bebouwing, is een strook van minimaal 6 meter breed in het oostelijk deel van het perceel bestemd als 'Tuin'.

De voorgevel van de twee-aanéén gebouwde woning zal op ongeveer 50 meter van de Koninginnelaan worden geprojecteerd en op minimaal 9 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Ook het bouwvlak voor de twee-aanéén gebouwde woning is hierop afgestemd. Het gebied tussen de voorgevel van de twee-aanéén gebouwde en het perceel van de vrijstaande woning dient vrij te blijven van bebouwing. Ook hiervoor zal de bestemming 'Tuin' worden opgenomen. Ditzelfde geldt voor een strook van minimaal 20 meter aan de noordzijde van het plangebied. Hierdoor blijft een overgang naar het achterliggende agrarische gebied gewaarborgd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is op respectievelijk 6 en 9 meter gesteld. De woningen kunnen daarbij worden uitgevoerd in één bouwlaag met een forse kap, of twee bouwlagen met een flauwe kap. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogtes en typologieën van de woningen in de directe omgeving.

Aangezien alleen de kavels worden uitgegeven en de precieze situering van de woningen derhalve niet bekend is, zijn relatief ruime bouwvlakken binnen de woonbestemming opgenomen. De bovengenoemde uitgangspunten dienen daarbij uiteraard wel in acht te worden genomen.



*Inrichtingsschets nieuwe situatie perceel Koninginnelaan 158 te Soest
(bron: Valk Architecten, bewerkt mRO)*

4.2.2 Verkeer en parkeren

Zowel de vrijstaande woningen alsook de achterliggende twee-aanéén gebouwde woningen worden middels een gezamenlijke oprit in het oosten van het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Eikenhorstweg. In bijgaande

inrichtingsschets is dit in beeld gebracht. De verkeersaantrekkende werking die uitgaat van de drie nieuw te bouwen woningen is dermate gering, dat deze niet tot nauwelijks merkbaar zal zijn. De weinige verkeersbewegingen die de woningen genereren zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Bovendien staat tegenover de komst van de woningen ook het wegvallen van verkeersbewegingen behorend bij het bedrijf achter de bestaande woning.

Voor de 3 nieuw te bouwen woningen zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 6 parkeerplaatsen. Omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een correctiefactor van 0,8. Concreet betekent dit dat voor de 3 nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden met 8



Indicatieve schetsen van de vrijstaande woning en de twee-aan-één gebouwde woningen

(bron: Valk Architecten)



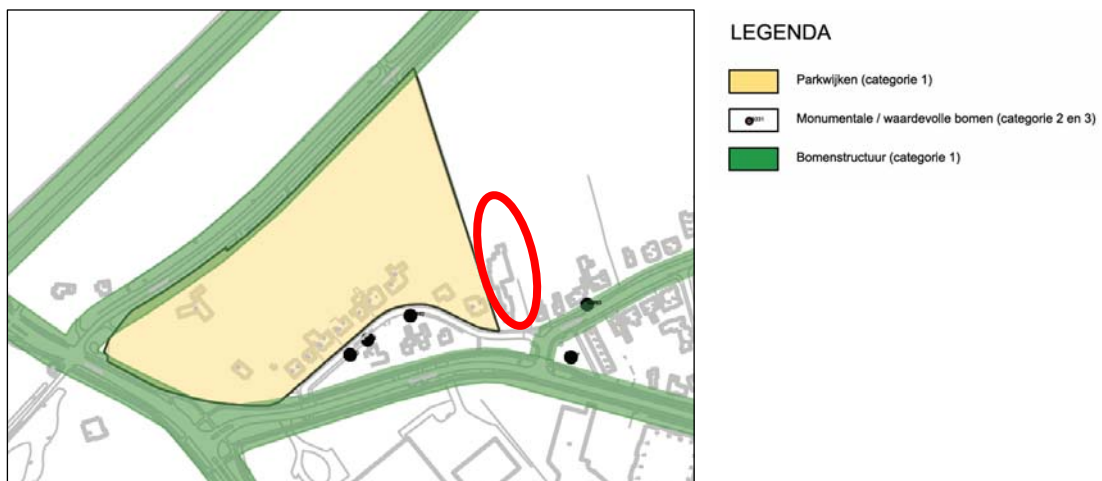
parkeerplaatsen. Op grond van bijgaande inrichtingsschets blijkt dat hieraan wordt voldaan. Opgemerkt wordt dat de twee parkeerplaatsen bij de vrijstaande woning onafhankelijk vanaf de inrit gebruikt / ontsloten kunnen worden en daarmee als twee volwaardige parkeerplaatsen meegeteld kunnen worden. Hoewel op grond van de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' een aanvullende eis is opgenomen dat bij woningbouw (een deel van) de autoparkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers ook in de openbare ruimte gerealiseerd moet worden, is deze bepaling voor de beoogde planontwikkeling niet van toepassing. In de wijzigingsvoorwaarden (art. 31.5.2, onder i) is namelijk specifiek bepaald dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient plaats te vinden. Daarbij wordt opgemerkt dat een drietal parkeerplaatsen op een gedeelte van het perceel achter Koninginnelaan 156 wordt gerealiseerd. Deze gronden zijn aangekocht door de initiatiefnemers en reeds bestemd voor 'Wonen'.

4.2.3 Groenstructuur

Zoals uit de beschrijving van hoofdstuk 2 blijkt, ligt de planlocatie nabij verschillende groenstructuren en zijn er binnen het plangebied ook diverse bomen aanwezig.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur dient de beoogde nieuwbouw getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten 'Nota bescherming en kap van bomen'. Het volgende richtinggevende kader is daarbij van belang: *"Bescherming van de monumentale en waardevolle bomen in geheel Soest en bomen in een zgn. parkwijk (weergegeven op een Bomenkaart) en vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld) op percelen van minimaal ≥ 175 m², evenals voor openbare bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld)."*

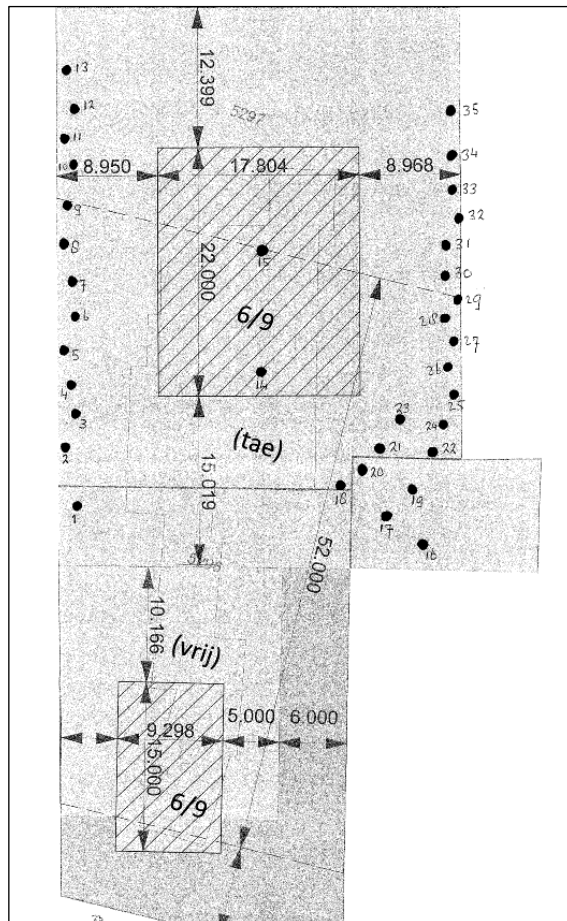
Zoals uit bijgaande figuur blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Ook zijn er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig.



*Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied
(bron: Nota bescherming en kap van bomen, gemeente Soest, 2012)*

Omdat het plangebied groter is dan 175 m² is er wel het vergunningplicht voor het kappen van bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op

1.30 meter boven maaiveld. In dit kader zijn de bomen binnen het plangebied geïnventariseerd. In totaal gaat het daarbij om 35 bomen (kastanje, spar, fruit- en naaldbomen). In bijgaande figuur en bijhorend overzicht is dit in beeld gebracht.



Nr.	Type boom	Stamomtrek (in cm)
1	Kastanje	104
2 t/m 13	Spar / naaldbomen	Gemiddeld 78 - 106
14	Fruit	106
15	Fruit	101
16 t/m 25	Spar / naaldbomen	80 - 105
26 t/m 35	Spar / naaldbomen	72 - 110

Inventarisatie bomen binnen het plangebied

Als gevolg van de beoogde planontwikkelingen dient een aantal (niet beschermwaardige) bomen gekapt te worden. Hiervoor zal in het uitvoeringstraject, na de planprocedure van het wijzigingsplan, een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Bovendien zal het genoemde achterstallig onderhoud, c.q. de wildgroei, worden verwijderd zodat de twee-onder-een –kap woning vanaf de weg zichtbaar wordt.

5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Soestdijk', ook wel het moederplan genoemd, aan de orde.

5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 31.5.2 van het bestemmingsplan 'Soestdijk'. Dit artikel luidt als volgt:

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' (Koninginnelaan 158) te wijzigen in de bestemming 'Tuin' als bedoeld in artikel 17 en de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 19, waarbij de volgende bepalingen gelden:*
- a. maximaal 3 grondgebonden woningen, uitgevoerd als twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter zijn toegestaan;*
 - b. één vrijstaande woning, gelegen op een afstand van maximaal 8 meter van de openbare weg, en één twee-aanéén gebouwde woningen, gelegen op een afstand van maximaal 60 meter van de openbare weg;*
 - c. de afstand van de vrijstaande woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen, en de afstand van de twee-aanéén woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 9 meter te bedragen;*
 - d. de bestemming van de gronden tussen de openbare weg en de vrijstaande woning en van de gronden, gelegen tussen de openbare weg en 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning, mogen slechts worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin';*
 - e. de bestemming van de gronden, die op een afstand van 20 meter of minder zijn gelegen van de verst van de openbare weg gelegen (achterste) grens van deze gebiedsaanduiding mag slechts worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin';*
 - f. de nieuwe en bestaande woningen dienen te worden ontsloten via een inrit aan de Koninginnelaan;*
 - g. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;*
 - h. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;*
 - i. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;*
 - j. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;*
 - k. alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;*
 - l. alvorens tot wijziging over te gaan, dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.*

5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 5.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Ad. a

De beoogde ontwikkelingen hebben betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen, waarvan 1 vrijstaand en 2 aaneengebouwd, ter vervanging van een bestaande woning met daarachter bedrijfsbebouwing.

Op de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan is dit vertaald middels een tweetal bouwvlakken met daarbij de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', is ook de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde a voldaan.

Ad. b, c, d, e en f

In paragraaf 4.2.1. van deze plantoelichting is een figuur (inrichtingsschets) opgenomen waarin de benoemde afstanden zijn weergegeven. Het bouwvlak voor zowel de vrijstaande woning als ook de twee-aanéén gebouwde woningen is hierop afgestemd.

Ditzelfde geldt voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

In de inrichtingsschets is bovendien aangegeven waar de inrit van zowel de vrijstaande woning alsook de één twee-aanéén gebouwde woningen wordt gesitueerd. Duidelijk is dat de nieuwe woningen ontsloten worden via de Koninginnelaan.

Daarmee wordt aan wijzigingsvoorwaarde b, c, d, e en f voldaan.

Ad. g

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Soest is een overeenkomst gesloten inzake het kostenverhaal. In hoofdstuk 8 van deze plantoelichting wordt hiervan ook melding gemaakt.

Hiermee wordt aan wijzigingsvoorwaarde g voldaan.

Ad. h en i

In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het aspect 'verkeer en parkeren', waarna wordt verwezen. Het plan voldoet aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014).

Aan wijzigingsvoorwaarde h en i wordt voldaan.

Ad. j

In hoofdstuk 6 van deze toelichting zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten, bodem en archeologische waarden. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het onderhavige wijzigingsplan. Dit betekent dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde j voldaan.

Ad. k

Alle wettelijk verplichte onderzoeken in het kader van het wijzigingsplan zijn gedaan. In hoofdstuk 6 van deze toelichting zijn de resultaten opgenomen van deze onderzoeken. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het wijzigingsplan. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde k voldaan.

Ad. l

Voorafgaand aan voorliggend wijzigingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Koninginnelaan 158 Soest, mRO, versie 3, 23 maart 2015) opgesteld. Deze onderbouwing vormt de basis voor de toelichting van voorliggend wijzigingsplan.

Aan wijzigingsvoorwaarde l is voldaan.

6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuaspecten besproken die relevant zijn voor het wijzigingsplan. De eisen ten aanzien van deze milieuaspecten vloeien voort uit wetgeving van Europa en het rijk. Het betreft dan met name de onderdelen geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Ook wordt ingegaan op de onderdelen water, natuur en archeologie.

Omdat er in het wijzigingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt moet ten aanzien van de milieuaspecten onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkelingen aanwezig zijn. In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van het verrichte onderzoek.

6.2 Bodem

6.2.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

6.2.2 Situatie in het plangebied

In het kader van de beoogde functiewijziging is door Van der Poel Milieu B.V.¹ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,9 m-mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak tot matig roest houdend zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is matig humeus. De onderlaag (1,5-2,0 m-mv) is zwak grindig en bevat laagjes leem. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,4 m-mv.

Het bij het onderzoek opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een gehalte zink, lood en PAK is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater overschrijdt de concentratie zink en barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in de grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrond-/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging en daarmee de bouw van 3 nieuwe woningen. Doordat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden, is het wel zo dat deze grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en niet zonder meer in het grondverkeer kan worden gebracht. Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Beleid en regelgeving

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

¹ Van der Poel Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Koninginnelaan 158 Soest, juli 2014

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. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering 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.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

6.3.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling het bestaande bedrijfsfunctie veranderd in wonen.

Invloed omgeving op het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven overheerst de woonfunctie in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied grenst in zowel het oosten, alsook in het westen aan percelen met daarop burgerwoningen.

Echter, in verband met de nabijgelegen Beckeringhstraat alsook het zuidelijk daarvan gelegen bedrijventerrein 'Soestdijk' is de omgeving van het plangebied niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

Op ongeveer 40 meter ten zuiden van het plangebied, is het bedrijventerrein 'Soestdijk' gesitueerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soestdijkse grachten' is in deze zone van het bedrijventerrein een betonfabriek toegestaan, alsook bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Omdat de aanwezige betonfabriek op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot een bedrijf behoort met milieucategorie 4.1, dient met een richtafstand van 100 meter rekening gehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt dus niet voldaan. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Omdat in de bestaande situatie reeds burgerwoningen op een kortere afstand (ca. 30 meter, Eikenhorsteweg 1) aanwezig zijn, wordt het betreffende bedrijf door de beoogde planontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Het bedrijf dient immers in de huidige situatie al rekening te houden met deze milieugevoelige functie. Met andere woorden, er is in de huidige situatie al een beperkte 'milieuruimte' voor de aanwezige bedrijven op dit deel van het bedrijventerrein. De beoogde planontwikkeling op het perceel Koninginnelaan 158 brengt hierin geen verandering teweeg.

Invloed plangebied op omgeving

De functiewijziging naar wonen heeft geen negatief invloed op de omgeving, sterker nog, de functiewijziging van bedrijf naar wonen heeft een positief effect

op de omgeving omdat laden en lossen of andere milieuvervuilende activiteiten niet meer aan orde zijn.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Geluid

6.4.1 Beleid en regelgeving

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

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen aanwezig.

Wegverkeerslawaai

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.

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB. De uiterste grenswaarde

bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

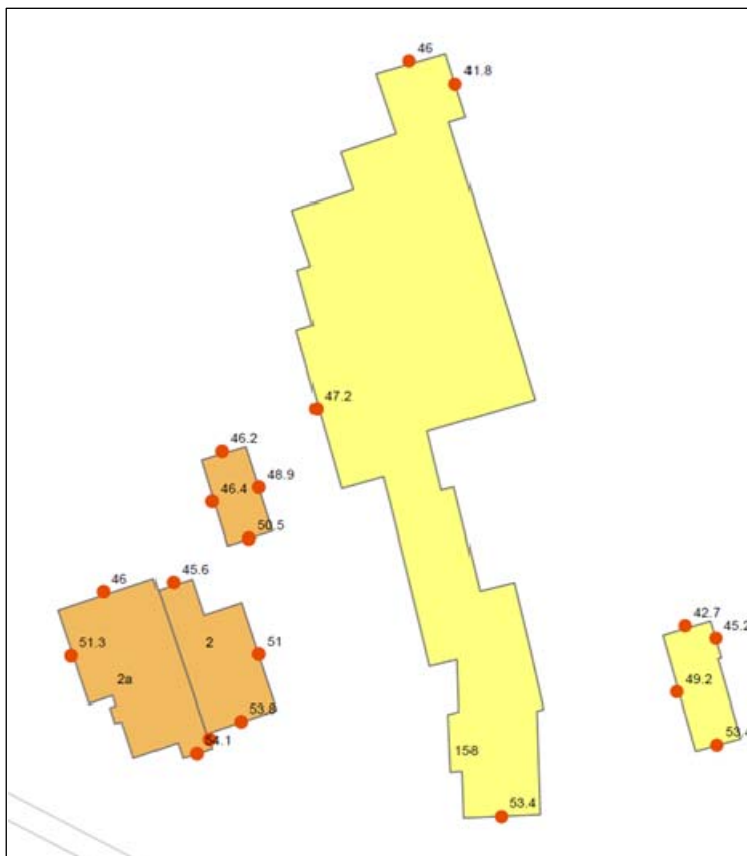
6.4.2 Situatie in het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, namelijk drie woningen, in de geluidzone van de Beckeringhstraat.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Soestdijk' blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een akoestisch aandachtsgebied. De gronden aan de Koninginnelaan 158 zijn namelijk aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'. Dit betekent dat geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden, tenzij:

- uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
- voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend;
- of de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

Op grond van de gemeentelijke geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de huidige woning op het perceel Koninginnelaan 158 al berekend is (53,4 dB L_{den}). In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede gemeentelijke geluidskaart, ter hoogte van het plangebied

Omdat de nieuwe vrijstaande woning op het zuidelijk deel van het perceel niet dichterbij de weg wordt gesitueerd, is de geluidsbelasting van 53,4 dB L_{den} het

uitgangspunt en wordt aangenomen dat deze (vastgestelde) hogere waarde niet wordt overschreden.

Uit dezelfde geluidskaart blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de andere twee woningen de voorkeursgrenswaarde in 2025 niet overschrijdt.

Parallel aan de procedure van het wijzigingsplan zal wel een hogere grenswaarden procedure doorlopen moeten worden, afgestemd op het hogere waarden beleid van de gemeente Soest, zoals dat is opgenomen in de 'Nota geluidbeleid 2012'. Omdat de nieuwe burgerwoning niet dichterbij de weg wordt gesitueerd is de belasting van 53,4 dB het uitgangspunt voor het verzoek hogere waarden.

6.4.3 Conclusie

In het kader van planprocedure voor het wijzigingsplan is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Wel zal er een hogere grenswaarden procedure doorlopen moeten worden en dient bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen een akoestisch rapport opgesteld en overlegd te worden, waaruit blijkt dat aan de binnenwaarden uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

6.5 Geur

6.5.1 Beleid en regelgeving

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.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van (bedrijfsmatige) veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht (OU_E/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van geurgevoelige objecten binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van geurgevoelige objecten binnen of buiten de bebouwde kom. Zo bedraagt de geurbelasting binnen de bebouwde kom en in een concentratiegebied 3 OU_E/m^3 .

De geurbelasting geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders). Voor dieren zonder geuremissiefactor (zoals paarden en pony's) gelden minimaal aan te houden afstanden (100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom).

Per 1 januari 2013 is dit toetsingskader ook opgenomen in het Activiteitenbesluit. Omgekeerd hebben deze regels ook gevolgen voor de

mogelijkheden om nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten, zoals nieuwe woningen te realiseren. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

Bovendien geldt dat op grond van de gemeentelijke geurverordening, 'Verordening geurhinder en veehouderij' (vastgesteld op 29 oktober 2009) genaamd, de afstand tussen een veehouderij (waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld) en een geurgevoelig object in de bebouwde kom verkleind naar 50 meter.

6.5.2 Situatie in het plangebied

Op relatief korte afstand (ca. 30 meter) ten noordoosten van de beoogde twee aaneengebouwde woningen zijn twee veldschuren gesitueerd. De twee schuren behoren bij het perceel Koninginnelaan 150. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' hebben deze opstallen de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden', inclusief de aanduiding 'veldschuur'. Ter plaatse worden 2 paarden en 3 pony's gehouden.

Op grond van de Wgv en de gemeentelijke geurverordening geldt voor paarden een vaste afstand van 50 meter van het emissiepunt van het dierverblijf tot de nieuwe woning(en). Aan deze afstand wordt dus niet voldaan.

Echter, het houden van twee paarden en drie pony's kan op basis van bestaande jurisprudentie beoordeeld worden als het hobbymatig houden van dieren. Bij het hobbymatig houden van dieren is de Wet milieubeheer en de beoordeling van het houden van dieren op grond van de Wvg niet van toepassing. Met andere woorden, er is geen sprake van een veehouderij en de Wet milieubeheer is op deze "veldschuur" dan ook niet van toepassing. Daarbij is ook de beoordeling van geur op deze regelgeving niet van toepassing. Eventuele geurhinder dient voorkomen te worden op grond van de plaatselijke verordening (APV).

Om in beeld te brengen of er sprake is van geurhinder en te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een geuronderzoek opgesteld. De rapportage 'Geuronderzoek Koninginnelaan 158' (mRO, december 2014) is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

In dit onderzoek is aansluiting gezocht bij een geurbeoordeling waarbij de geur van paarden wordt vergeleken met de geur van vleesstieren. Deze vergelijking wordt in een beknopte geurberekening met het programma V-stacksvergunning in beeld gebracht en vergeleken met de (wettelijke) geurnorm van 3 odeur eenheden per kubieke meter lucht (geurnorm voor binnen de bebouwde kom). Geconcludeerd wordt dat er de geur van de paarden/pony's ruim onder de norm van 3 odeur eenheden per kubieke meter lucht ligt en daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

6.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied, gezien vanuit het aspect geur.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit 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 is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

6.6.2 Situatie in het plangebied

De bouw van drie woningen in het plangebied draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder

dan 1500 woningen aan minimaal één onsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Beleid en regelgeving

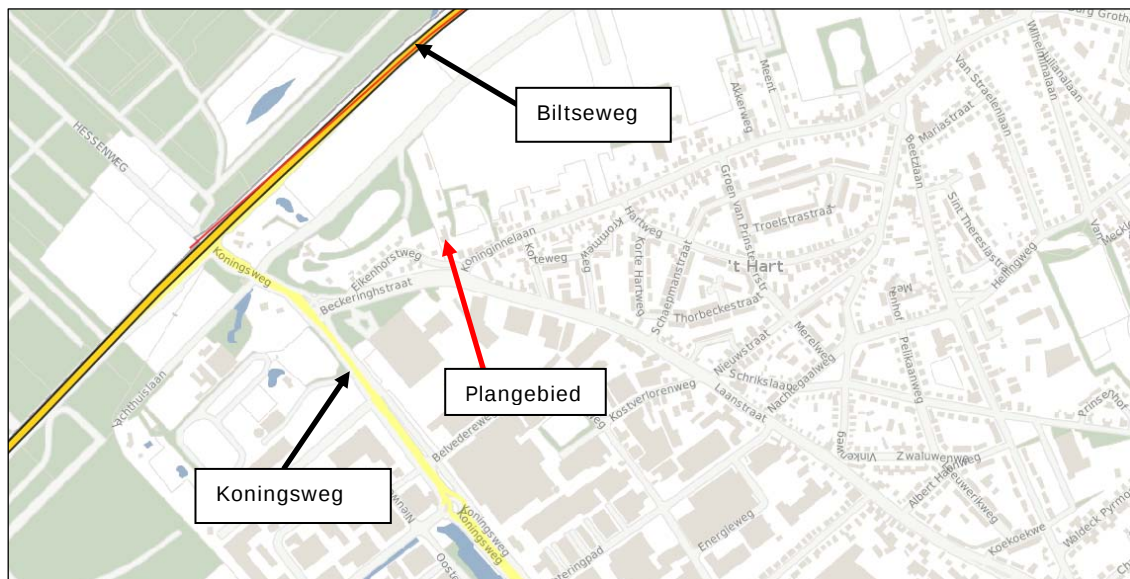
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

6.7.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



6.8 Water

6.8.1 Waterbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn 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 landoppervlaktewater, 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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

1. *Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico:* Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
2. *Omgaan met wateroverlast en waterschaarste:* Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.

3. *Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat:* De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energieverbruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan 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 beschermt 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.

Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld., waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. In het waterplan is een visie voor 2030 opgesteld per deelgebied. In de ambities komen enkele gebiedsspecifieke keuzes naar voren binnen de gemeente Soest voor de deelgebieden Soesterveen, de Paltz, Soesterduinen en Eempolder. Het plan bevat een vertaling van landelijke en regionale doelstellingen naar gemeentelijk beleid.

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

Grondwaterplan Soest

Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het is een wettelijke verplichting eens in de vijf jaar de waterbeleidsplannen te actualiseren. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het nieuw op te stellen Rioleringsplan.

Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak 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.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt 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 of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

6.8.2 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 21^e 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. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

6.8.3 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

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

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Bebouwing en verharding

Door de bouw van de drie woningen in het plangebied neemt de verharding niet toe. Sterker, door de wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen neemt de oppervlakteverharding af. De bedrijfsgebouwen worden namelijk vervangen door een tweeaangebouwde woning en ook de huidige verharding rondom de bedrijfsgebouwen, welke ronden deels verhard en in gebruik zijn als buitenopslag, worden heringericht als erf / tuin behorend bij de woningen. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. De ligging van het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug, met een relatief lage grondwaterstand en de samenstelling van de bodem (vooral zand), is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde bodemonderzoek, bevestigt dit beeld. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. De nieuwe gebouwen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via het rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

6.8.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het hemelwater binnen het plangebied zal geïnfiltreerd worden waarbij niet wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

6.9 Ecologie

6.9.1 *Beleid en regelgeving*

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

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het Natuurnetwerk niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van dit Natuurwerk aantasten.

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

- én - er sprake is van een in de wet genoemd belang;
- én - er geen alternatieven zijn;
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van EZ.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in de ruimtelijke procedure van een wijzigingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een wijzigingsplan een ontheffing verkregen is.

6.9.2 Situatie in het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op het perceel aan de Koninginnelaan 158 in Soest op de natuur is door adviesbureau Zoon Ecologie² een zogenaamde Quickscan Natuur uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Het belang van het terrein voor beschermde gebieden

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Ook maakt de locatie geen deel uit van het Natuurnetwerk (voormalig EHS).

Vanwege de afstand tot dit natuurgebied (voorbij de Jachthuislaan), is het plangebied van zeer gering belang voor beschermde gebieden. Het is vooral voedselgebied in de periferie van leefgebieden van soorten van de omringende bosgebieden.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen aantoonbare invloed heeft op beschermde gebieden.

Mogelijkheden voor beschermde soorten

In verband met het aanpalende oude beukenbos is het terrein naar verwachting belangrijk als voedselgebied voor bosvogels. Ook is er broedgelegenheid en rustplaats voor deze soorten in het plangebied aanwezig. Verder is er zeer veel broedgelegenheid voor struweelvogels.

Verder mogen veel kleine zoogdieren (tabel 1 FFW) in het ruige plangebied verwacht worden. Er is volop nestgelegenheid aanwezig in de vele oude fijnsparren in het plangebied.

Voor vleermuizen (tabel 3 FFW) is het plangebied een zeer goed jachtgebied (veel insecten). Ook de directe omgeving is goed als jachtgebied (bossen, weiden en tuinen). De woning op het perceel is geschikt als verblijfplaats van gewone vleermuizen of laatvliegers (openingen in dakoverstek/spouw en slecht sluitende dakpannen). Alle bijgebouwen zijn ongeschikt, omdat ze enkelwandig

² Zoon Ecologie, Quickscan Natuur Koninginnelaan 158 Soest, 9 september 2014

zijn. Het aanpalende oude loofbos heeft zeer veel geschikte holtes voor diverse soorten vleermuizen.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt nabij sloten. Het is naar verwachting overwinteringsgebied voor gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander (tabel 1 FFW), alpenwatersalamander (tabel 2 FFW) en rugstreeppad en ringslang (tabel 3 FFW).

De overgang van het oude loofbos via een structuurrijke bosrand naar ruig grasland is zeer geschikt voor de hazelworm (tabel 3 FFW).

Aangetroffen beschermde soorten

Bij het terreinbezoek zijn alleen koolmezen, pimpelmezen en merels in het plangebied aangetroffen. In het oude loofbos zijn veel boomholten, maar broedvogels, amfibieën, reptielen en zoogdieren zijn niet aangetroffen.

Effecten van het plan op beschermde soorten

Vogels

Als de meeste oude naaldbomen gespaard worden, zal het plangebied ook in de toekomst, als erf, voedsel en nestgelegenheid aan broedvogels bieden. Als veel naaldbomen verwijderd worden, vermindert het aantal geschikte broedplekken voor uilen en roofvogels. Nesten van havik, sperwer en ransuil zijn jaarrond beschermd, zolang ze gebruikt worden. Het broeden van bosvogels in het naastgelegen oude loofbos komt door het plan niet in gevaar, omdat er een groot gebied met gevarieerde graslanden en beplantingen aan het bos grenst.

Zoogdieren

Door het plan zal het beheer van het perceel intensiveren en zullen veel oude schuurtjes afgebroken worden. Hierdoor verdwijnt habitat en voedsel voor wezel, hermelijn en bunzing. De steenmarter is minder afhankelijk van dit perceel. Deze heeft een zeer uitgestrekt leefgebied dat een groot deel van de noordelijke dorpsrand van Soest beslaat. Hier is een overvloed aan voedsel aanwezig. Door verminderde rust en intensiever beheer zal naar verwachting het plangebied minder geschikt worden als voedselgebied voor alle vleermuizen, boommarter, das en ree.

Bij behoud van fijnsparren blijven er ook mogelijkheden voor de eekhoornnesten. Tuinen zijn voor eekhoorns belangrijke voedselgebieden. De afbraak van de woning gaat mogelijk ten koste van een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis of de laatvlieger en mogelijk van de huismus.

Amfibieën

Ook in de toekomst kan het gebied een rol blijven vervullen als overwinteringsplaats voor alle voorkomende amfibieën (rugstreeppad, gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander). Erven en tuinen zijn hiervoor zeer geschikt.

Reptielen

Als tuin zal het plangebied minder geschikt zijn voor de ringslang en de hazelworm, door het intensievere beheer. Leefgebied voor ringslang en hazelworm kan het plangebied alleen blijven als er extensieve delen blijven bestaan. Omdat het belangrijkste deel (voor deze soorten) van de kavel een groenbestemming krijgt (het noorden), blijft het gebied voor deze soorten deels beschikbaar.

Insecten

Het plan heeft geen effect op beschermde insectensoorten.

Planten

Het plan heeft geen effect op beschermde plantensoorten.

Conclusies en aanbevelingen

Van een aantal streng beschermde soorten (tabel 2 en 3 FFW) is het aannemelijk dat zij het plangebied als leefgebied of als voedselgebied gebruiken. Hun voorkomen in de directe omgeving is immers vastgesteld.

Het ruige karakter is van belang voor kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen.

De aanwezige oude sparren zijn zeer geschikte verblijfplaatsen voor bosvogels

en eekhoorns. Vóór het verwijderen ervan dient vastgesteld te worden, dat er zich geen nesten van jaarrond beschermde vogels of eekhoorns in bevinden.

De te slopen woning heeft mogelijk verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen.

Nader onderzoek moet dat uitwijzen.

Het deel met woonbestemming zal minder geschikt worden als leef- en voedselgebied van veel beschermde soorten dieren, maar wel belangrijk blijven als winterverblijf voor amfibieën en als voedselgebied voor de steenmarter.

Het deel met een groenbestemming (tuin) zal echter een groot deel van de waarde kunnen behouden, indien het begroeid blijft met bomen, struiken en natuurlijk gras. Mede door de ligging ten opzichte van de natuurlijke omgeving is dit gedeelte kansrijk als deel van het leefgebied voor soorten van bos en natuur (uil, roofvogels, ringslang, hazelworm, vleermuizen, ree, eekhoorn, das, boomarter, bunzing, hermelijn en wezel).

Het plan heeft verder geen aantoonbare invloed op beschermde gebieden.

Nader onderzoek

Op grond van bovenstaande conclusies is voorafgaand aan de beoogde planontwikkelingen (sloop van gebouwen en nieuwbouw van de woningen) nader onderzoek nodig.

Omdat nog niet duidelijk is welke bomen door het plan zullen verdwijnen en mogelijk nesten van jaarrond beschermde broedvogels worden vernietigd, dient dit voorafgaand aan de werkzaamheden in beeld te worden gebracht.

Ook dient vastgesteld te worden of er vleermuisverblijfplaatsen in de woning aanwezig zijn, alsmede een nader onderzoek naar de aanwezigheid van amfibieën en reptielen op het terrein.

Als op grond van nader onderzoek blijkt dat er soorten van tabel 2 voorkomen, die door het plan negatief beïnvloed worden, dan is een ontheffing van de flora-faunawet nodig, tenzij men aantoonbaar werkt conform een door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland goedgekeurde gedragscode (zoals bijvoorbeeld voor de bouw- en ontwikkelsector).” Daardoor houdt men zich aan de voorwaarden die anders middels een ontheffing opgelegd zouden zijn.

Als blijkt dat er soorten van tabel 3 voorkomen, die door het plan negatief beïnvloed worden, dan is het nodig voor alle ingrepen die deze soorten beïnvloeden, een ontheffing van de flora- faunawet aan te vragen.

Voor soorten uit tabel 3, die ook door de Habitatrichtlijn beschermd zijn (zoals alle vleermuizen), is alleen ontheffing mogelijk, als er een dwingende reden van

openbaar belang is. Is dit niet aanwezig, dan moet het plan zo uitgevoerd worden dat deze soorten niet verstoord worden. Dit geldt ook voor jaarrond beschermde vogels.

Al met al kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan vanuit het aspect soortenbescherming. Wel zal bij de uitvoering van het plan buiten het broedseizoen moeten worden gewerkt en zal ingezet moeten worden op het tijdig bieden van voldoende geschikte nestplaatsen voor de huismus. Tevens zal uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

6.9.3 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde Quickscan Natuur kan worden geconcludeerd dat het plan geen aantoonbare invloed heeft op beschermde gebieden. Behoudens een aantal vogelsoorten (koolmezen, pimpelmezen en merels) zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde soorten in het gebied aangetroffen. Wel is geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor diverse beschermde soorten (o.a. jaarrond beschermde vogels, vleermuizen, hazelworm en rugstreeppad). Hiernaar dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Aangenomen wordt dat aan de onderzoeksplicht voor het opstellen van het wijzigingsplan is voldaan. Omdat bij de sloop van de gebouwen en nieuwbouw van de woningen nog steeds de flora- en faunawet geldt, dient voorafgaand aan deze ingreep nog wel nader onderzoek uitgevoerd te worden. Daarmee wordt een overtreding van de flora- en faunawet voorkomen.

Naast het nader uit te voeren onderzoek, zal in ieder geval buiten het broedseizoen (begin maart – begin augustus) gewerkt moeten worden en zal ingezet moeten worden op het tijdig bieden van voldoende geschikte nestplaatsen voor de huismus. Tevens zal uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

6.10 Archeologie

6.10.1 Beleid en regelgeving

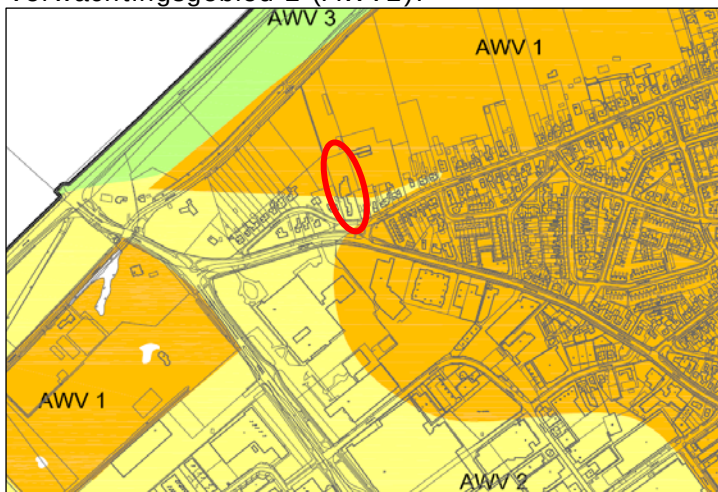
Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond 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 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.10.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1) is aangemerkt en het zuidelijk deel als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 (AWV2).



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendeck. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 betreft zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelmatige of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten hier worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het moederplan 'Soestdijk' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² (hoge waarde) 500 m² (middelhoge waarde) er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In het kader van de beoogde planontwikkeling op het perceel Koninginnelaan 158 is door archeologisch adviesbureau ArcheoPro³ een archeologisch onderzoek

³ ArcheoPro, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, 29 juli 2014

uitgevoerd. Ook deze rapportage is integraal opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren. In verband met de tamelijk intensieve bodemverstoring en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

6.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de bouw van 3 woningen in het plangebied.

6.11 Duurzaamheid

6.11.1 Beleid

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam / Cradle to cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen. Met betrekking tot het thema Wonen wordt verder ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaal gebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een softwareprogramma, dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde presentaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10. Meer specifiek kan in het kader van een energiezuinige gebouwde omgeving worden opgemerkt, dat de doelstelling met betrekking tot wonen, nieuwbouw voor 2015 is: streven naar een GPR-score van 8. Via de gemeente kan toegang tot dit GPR softwarepakket worden verkregen.

6.11.2 Situatie in plangebied

Zoals ook al in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan is aangegeven, is er nog geen bouwplan voor de woningen ingediend. Wel is er een inrichtingsplan, en in het verlengde daarvan, een indicatieve schets van de woningen opgesteld. Daarbij geldt dat deze uitsluitend tot doel heeft om een bepaalde sfeer te scheppen. De bedoeling is dat de grond (en bijbehorende bouwrechten) verkocht worden en toekomstige bewoners binnen de kaders van het wijzigingsplan zelf een bouwplan kunnen indienen. In dit stadium zijn de GPR-scores van de woningen dan ook nog niet bekend. In het vervolgtraject zal desalniettemin worden gewezen op de duurzaamheidsambities van de gemeente alsook het GPR softwarepakket.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'Soestdijk', het zogenaamde moederplan. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' overgenomen. Ditzelfde geldt voor de algemene bepalingen en bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten, de dubbelbestemmingen de algemene regels en de overgangsbepalingen).

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling uitmaken van het moederplan waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid/ leesbaarheid zijn de van toepassing zijnde planregels bij dit wijzigingsplan wel toegevoegd en volledig weergegeven. Voor een nadere uitleg van deze regels wordt verwezen naar het moederplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld. Dit betekent dat de landelijke RO-standaarden 2012 (per 1 juli 2013) van toepassing zijn en het plan ook volgens deze standaard digitaal beschikbaar gesteld moet worden. Het voorliggende wijzigingsplan 'Koninginnelaan 158' voldoet hieraan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan 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 hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen mogelijk, waarvan 1 vrijstaand en 2 aaneengebouwd, ter vervanging van een bestaande woning met daarachter bedrijfsbebouwing.

Het plan is een particulier initiatief en de kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In dit kader heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de gemeente Soest, waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Tevens zijn hierin afspraken vastgelegd over planschade en de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel.

Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

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

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Draagvlaktoets

De initiatiefnemers van de ontwikkelingen in het plangebied hebben een zogenaamde draagvlaktoets uitgevoerd.

Tijdens een informele informatieavond op 3 februari 2015 zijn de direct omwonenden door de initiatiefnemers geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling.

De avond is door 9 buurtbewoners bezocht. Ook was er een vertegenwoordiger van de gemeente Soest aanwezig.

Hoewel er naar aanleiding van de gepresenteerde plannen diverse vragen worden gesteld (situering balkons, raampartijen, privacy), hebben deze vooral betrekking op het ontwerp van de woningen. Hierop wordt aangegeven dat de getoonde ontwerpen slechts een mogelijkheid zijn binnen de kaders van het wijzigingsplan, en dat deze ontwerpen nog niet vaststaan. De impressies van de woningen behoren wel tot de mogelijkheden, waarbij wordt aangegeven dat er wettelijke eisen gelden voor ramen, soortgelijk openingen en balkons tot aan de erfgrans.

Ook wordt het van belang geacht dat het plan passend in de omgeving moet zijn en dus redelijk groen en ruimtelijk blijft. Hierop wordt aangegeven dat de situering van de nieuwe woningen mede is ingegeven door het straatbeeld (bredere kavels) en de zichtbaarheid t.o.v. de openbare weg van de achterliggende woningen, er voor het hoofdgebouw/de woningen voor is gekozen om een miniamel afstand van 5 m (voor de woning direct aan Koninginnelaan) en 9 m (voor de achterliggende woningen) als minimale afstand tot de erfgrenzen te nemen. Hiermee wordt het open karakter/ruimte van het geheel enigszins versterkt, is er voldoende ruimte voor groen en wordt de inbreuk op de privacy voor de naaste burens enigszins beperkt.

Een uitgebreid verslag van deze avond is aan de aanwezigen/belanghebbenden toegezonden.

9.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Tijdens de voorbereiding van het plan is de ruimtelijke onderbouwing (concept-toelichting wijzigingsplan) voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De volgende diensten en instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Utrecht;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;
3. Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

De provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe en de Veiligheidsregio Utrecht hebben aangegeven dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen.

Het plan is op 12 juni 2015 ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest. De CRK is akkoord met de stedenbouwkundige opzet van het plan, evenals de wijze waarop het terrein wordt heringericht.

Wel heeft de commissie een aantal adviezen meegegeven die vooral betrekking hebben op het ontwerp van de woningen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen zal de CRK opnieuw om advies gevraagd worden.

9.3 Verdere procedure

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Koninginnelaan 158' vanaf 28 januari tot en met 9 maart 2016 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie door de gemeente in een separate 'Nota van zienswijzen' welke als bijlage 5 is toegevoegd bij deze plantoelichting.

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Koninginnelaan 158'. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Koninginnelaan 158 Soest

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Quicksan Natuur

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Nota van zienswijzen



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