

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Ferry Supusepa

Afgestemd met:

Overige:

Omgevingskamer, RUD

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

123766

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

16 november 2021

Onderwerp:

Verzoek om vooroverleg over de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A.

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Advies

In te stemmen met het verzoek om vooroverleg over de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A.

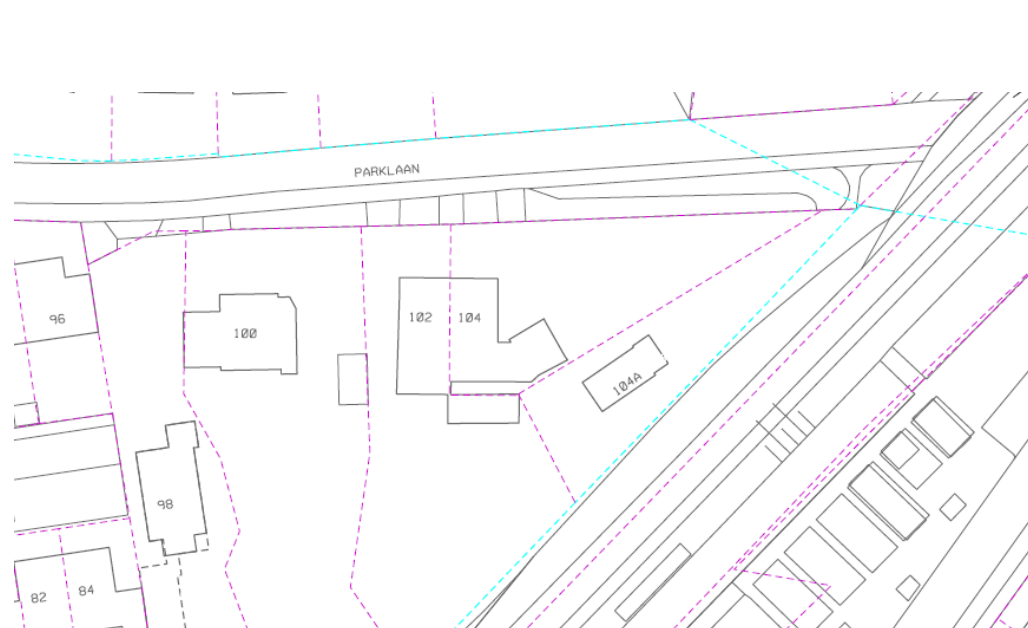


Aanleiding

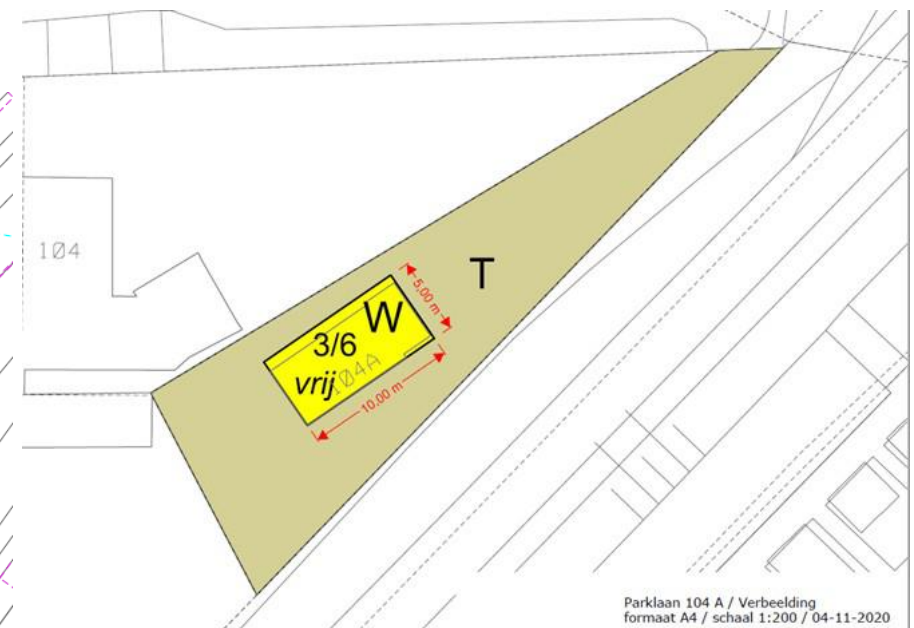
Op 1 december 2020 is een verzoek om vooroverleg ingediend inzake de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A (1.a).

Op de kavel staat een oud en relatief klein gebouw (voormalig kleuterschool/opvang). Het voornemen is om het bijgebouw te vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan het bestaande gebouw.

Het perceel Parklaan 104 A is gelegen in het bestemmingsplan 'De Eng'. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1: huidige situatie



Afbeelding 2: gewenste situatie

Parklaan 104 A / Verbeelding
formaat A4 / schaal 1:200 / 04-11-2020

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten

1.1 Het verzoek is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid;

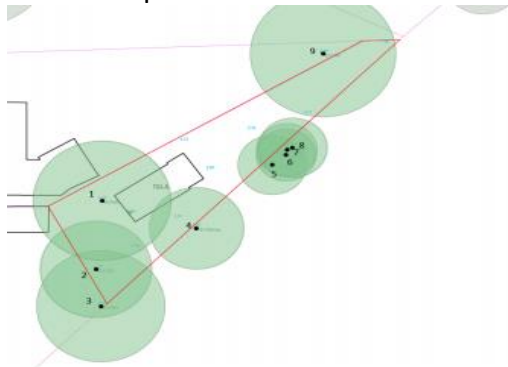
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, verkeer, archeologie, bodem, groen, natuur & landschap, geluid en water zijn er geen bezwaren tegen het schetsplan.

1.2 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het akkoord om een woning te realiseren op de plek waar nu een bijgebouw staat;

Op de plek staat nu een bijgebouw en dat wordt vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan het bestaande bijgebouw. Ook de maximale goot/ en nokhoogte (3/6) zorgen ervoor dat de nieuwe woning ondergeschikt is aan de overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. De ruimtelijke beleving vanuit de openbare ruimte wordt niet aangetast omdat de woning qua massa en positie min of meer overeenkomt met het bestaande bijgebouw.

1.3 De bomen op het perceel blijven gehandhaafd;

Uit de BEA blijkt dat het effect van de voorgenomen werkzaamheden beperkt is (1.b). Boom nr. 1 staat dicht op de huidige gevel en van de nieuw te realiseren woning (zie afbeelding 3). Men is echter voornemens om de huidige (beton)fundering te gebruiken voor de nieuwbouw. Hierdoor blijft het wortelpakket en de doorwortelbare ruimte nagenoeg hetzelfde.



Afbeelding 3: de bomen op het perceel

Omdat er al snoei is uitgevoerd aan de boom is alleen lichte snoei mogelijk van minder dan 15% van de boomkroon. Hierbij mogen geen gesteltakken met een doorsnee vanaf 20 centimeter worden verwijderd om de kans op aantastingen te minimaliseren. Voor de overige bomen is het effect van de voorgenomen werkzaamheden klein.

1.4 Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï vormen geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning;

Voor de realisatie van een woning aan de Parklaan 104 A is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeers- en railverkeerslawaaï (1.c). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Wegverkeerslawaaï:

De voorkeurswaarde van 48 dB wordt door de omliggende wegen, de Koningsweg, Nieuweweg en de Ossendamweg (N221), niet overschreden.

Railverkeerslawaaï:

Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor een nog niet geprojecteerde woning binnen de zone van een spoorweg. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg op de gevel van een nog niet geprojecteerde woning bedraagt 68 dB. De geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer bedraagt maximaal $L_{den}=62$ dB op de zuidoostgevel van de te realiseren woning. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï wordt met 7 dB overschreden. Op de overige gevels bedraagt de geluidbelasting 48 tot 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op twee gevels dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de noordwestgevel van de toekomstige woning conform het gemeentelijk geluidbeleid geluidluw is. Het plan voldoet aan het hogere waarden beleid van de gemeente Soest.

1.5 Het plan is het met het oog op ecologie uitvoerbaar;

Uit de Quickscan natuurwaardenonderzoek komt het volgende naar voren (1.d):

- a. Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties;
- b. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust-of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

1.6 Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd (1.e):

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Initiatiefnemer heeft bij het indienen van het verzoek om vooroverleg de daarvoor noodzakelijke leges voldaan.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Niet van toepassing

Participatie

Op 26 januari 2021 hebben buurtbewoners die direct zicht hebben op de planvorming de benodigde info gekregen over het voornemen om een woning te bouwen op het perceel Parklaan 104 A (1.f, g en h). De betreffende buurtbewoners zijn er op tegen. De belangrijkste argumenten: spoorweglawaaï, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen (1.i). Initiatiefnemer heeft ter zake onderzoek laten uitvoeren.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

Bijlagen

- 1.a: Verzoek om vooroverleg;
 - 1.b: BEA;
 - 1.c: Akoestisch onderzoek;
 - 1.d: Quicksan Natuurwaardenonderzoek;
 - 1.e: Bodemonderzoek;
 - 1.f: Brief aan de buurtbewoners;
 - 1.g: Situatietekening;
 - 1.h: Info gemeente Soest;
 - 1.i: Reactie buurtbewoners.
-