

GEMEENTE SOEST

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerpbestemmingsplan

Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a

NL.IMRO.0342.BPSOE0055-0201

April 2020

Gemeente Soest

Bestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp
April 2020

Kenmerk 0342-47-T01
Projectnummer 0342-47

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Doelstelling 2
1.3. Ligging van het projectgebied 2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen 2
1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid 2
1.4.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" 3
1.5. Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2. Beleidskaders 4
2.1. Inleiding 4
2.2. Rijksbeleid 4
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 4
2.2.2. Verdrag van Malta 5
2.2.3. Wet natuurbescherming 6
2.2.4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland 6
2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water 7
2.2.6. Nationaal Waterplan 7
2.2.7. Watertoets 7
2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water 8
2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken 8
2.3. Provinciaal beleid 9
2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 9
2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening 10
2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 10
2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming 11
2.4. Regionaal beleid 11
2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021 11
2.5. Gemeentelijk beleid 12
2.5.1. Structuurvisie Soest 12
2.5.2. Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief 12
2.5.3. Bouwsteen wonen 13
2.5.4. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 14
2.5.5. Groenstructuurplan 14
2.5.6. De groene kernkwaliteit van Soest 2014 14
2.5.7. Bescherming en kap van bomen 2012 15
2.5.8. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening 15
2.5.9. Duurzaamheidsplan 2016-2020 16
2.5.10. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 16
2.5.11. Plan van aanpak Diffuse bronnen 17
2.5.12. Welstandsbeleid 18

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving 20

3.1. Bestaande situatie 20
3.1.1. Cultuurhistorie 20
3.1.2. Stedenbouw 21
3.1.3. Functionele structuur 21
3.1.4. Verkeersstructuur 21
3.1.5. Groen 22
3.1.6. Water 22
3.2. Toekomstige situatie 23
3.2.1. Stedenbouw 23
3.2.2. Verkeer 24
3.2.3. Groen 25
3.2.4. Water 25
3.2.5. Beeldkwaliteit 25

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken 26
4.1. Algemeen 26
4.2. Milieuaspecten 26
4.2.1. Milieueffectrapportage 26
4.2.2. Bodem 28
4.2.3. Milieuzonering 32
4.2.4. Geluidhinder 35
4.2.5. Luchtkwaliteit 35
4.2.6. Externe veiligheid 36
4.3. Water 37
4.4. Natuurwaarden 38
4.5. Archeologie 40
4.6. Kabels en leidingen 42

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling 43
5.1. Inleiding 43
5.2. Toelichting 43
5.3. De regels 43
5.4. De verbeelding 45

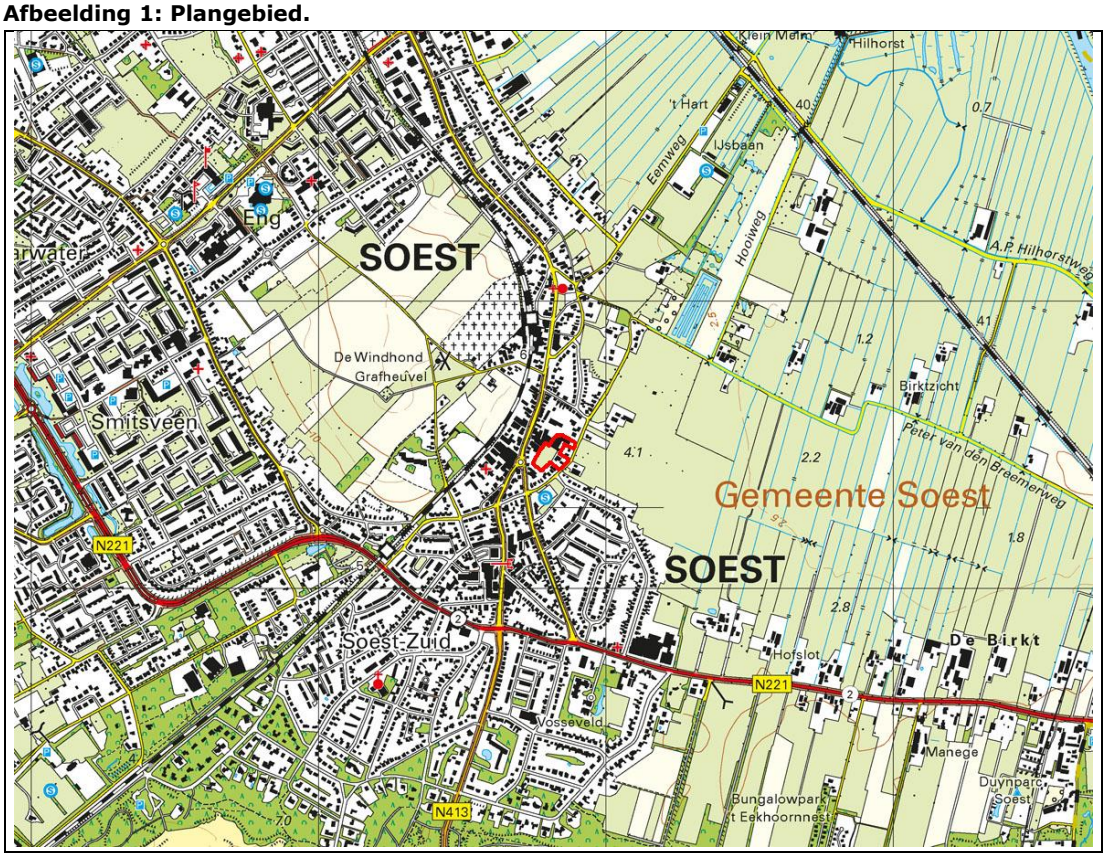
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid 46
6.1. Economische uitvoerbaarheid 46
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
6.3. Ontwerpbestemmingsplan 47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Ferdinand Huycklaan 22c staan bedrijfsopstallen waarin de laatste jaren onder meer een drukkerij, een grafisch servicebureau, een tegeloutlet en een ICT-bedrijf waren gevestigd. Deze bedrijven zijn inmiddels grotendeels vertrokken. Op het perceel 26/26a staat een vrijstaande woning; daarachter ligt een weiland tussen de woon- en bedrijfsbebouwing. Voor deze percelen zijn door twee ontwikkelaars woningbouwplannen ontwikkeld voor in totaal 23 woningen waaronder de bestaande woning op nummer 26. Het huidige bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Plangebied.



Het onderhavige bestemmingsplan omvat beide deelplannen. Bij zienswijzen op één van de deelplannen kan er voor gekozen worden om het bestemmingsplan op te splitsen, zodat het andere deelplan sneller doorgang kan vinden.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op de percelen Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

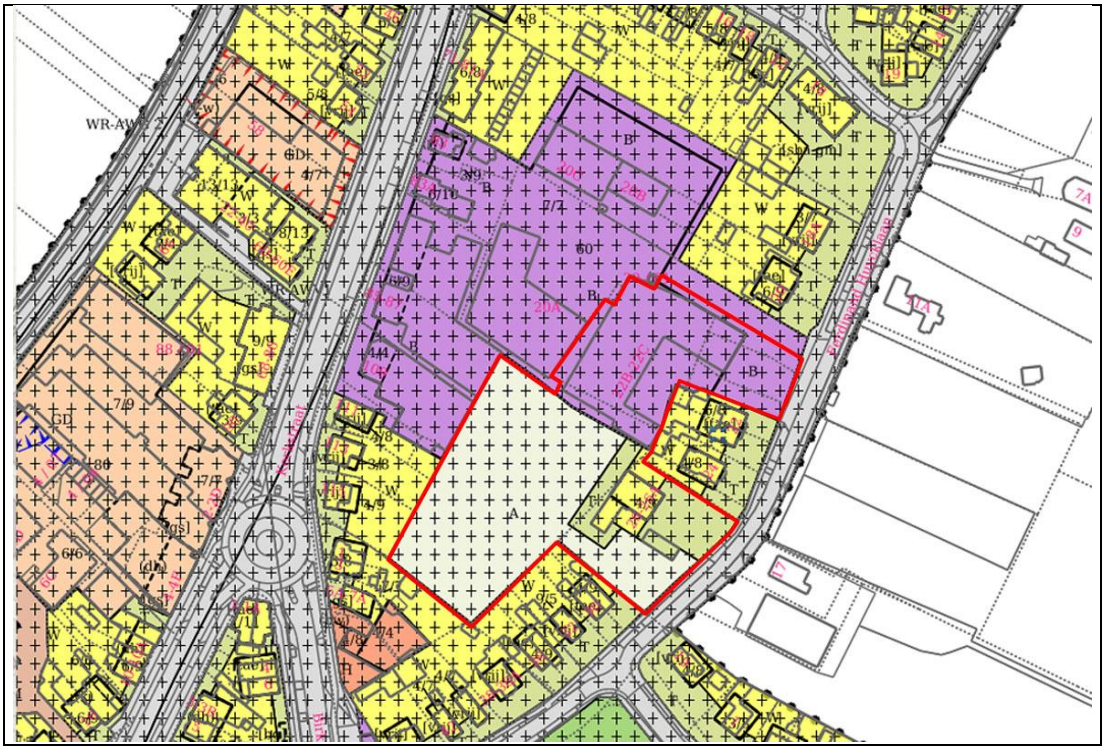
Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied aan de Ferdinand Huycklaan 26/26a grotendeels de bestemming "Agrarisch". Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd. De bestaande woning heeft de bestemming "Wonen", het perceel daaromheen de bestemming "Tuin". Het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" ligt op een andere locatie dan waar de vrijstaande woningen worden gebouwd. Het perceel Ferdinand Huycklaan 22C heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



De percelen daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV 2)". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien

daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.

1.4.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening, waarvan in paragraaf 2.5.8 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.
Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.
Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 22 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de ladder te worden doorlopen. In paragraaf 2.5.3 over de "Bouwsteen wonen" wordt verantwoord dat de planontwikkeling in aan de Ferdinand Huycklaan past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

2.2.2. Verdrag van Malta

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

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

2.2.3. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

2.2.4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN is opgenomen in het Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water

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

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

2.2.6. Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico, Mariene Strategie, Beleidsnota Noordzee en de functies van de rijkswateren.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

2.2.7. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de

watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van 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.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken

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

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

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

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen

die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

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

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

den binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

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

2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 4.1 van de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voor het overige omvat de PRV geen relevante regels voor de ontwikkeling van het plangebied.

2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 hebben Provinciale Staten het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Vanaf 2016 is al het bodem-, water- en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. Het plan een

praktische bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie zet in op een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Voor bodem, water en milieu betekent dit dat:
- gestreefd wordt naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- gestreefd wordt naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wnb moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

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

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Eem het Waterbeheerprogramma vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma (WBP), dat op 1 januari 2016 in werking is getre-

den, geeft de koers van het waterschap aan en wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan.

Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft het waterschap hoe wordt gewerkt aan de wateropgaven. Ook wordt alvast ingespeeld op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee dit WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

In het WBP is ook de meerjarenraming voor de periode 2016-2021 opgenomen.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

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

2.5.2. Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. De gedateerdheid van deze woonvisie is aanleiding geweest om in 2012 een nieuwe woonvisie op te stellen. De woningmarktonderzoeken uit 2010 en 2012 lieten immers zien dat een actualisering erg gewenst was omdat de zwaartepunten verschoven zijn. In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning.

Geconstateerd kan worden dat de crisis van de woningmarkt sinds 2012 verdwenen is "als sneeuw voor de zon". De realisatie van woningen in de duurdere sector is zeker gewenst en zal voor doorstroming op de woningmarkt kunnen zorgen.

Met de nota Wonen wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie.

2.5.3. Bouwsteen wonen

De Bouwsteen wonen is in 2017 vervaardigd als voorbereiding op de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor Soest. De Bouwsteen Wonen beschrijft voor welke woonopgaven de gemeente de komende jaren staat en welke ambities zij heeft als het gaat om wonen. Een belangrijk onderdeel daarin is het faciliteren van de nieuwbouwopgave.

In de Bouwsteen Wonen wordt een grote woningbehoefte vastgesteld, zowel voor de kern Soest als Soesterberg. Doelstelling is om het wonen in de gemeente Soest aantrekkelijk te houden en te anticiperen op verwachte demografische ontwikkelingen. De gemeenteraad stelde hiertoe in 2011 de volgende kaders vast: de bevolkingsopbouw dient meer in lijn te komen met het landelijk gemiddelde en de bevolkingsomvang neemt toe naar 39.500 inwoners in de kern Soest en naar 9.000 tot 9.500 inwoners in Soesterberg. Dit Raadskader is leidend in de Bouwsteen Wonen.

Uitgaande van de autonome bevolkingsontwikkeling (dus als er enkel voor de lokale behoefte wordt gebouwd) wordt een afname van de bevolkingsomvang in de gemeente voorzien. Daarnaast neemt het aandeel oudere huishoudens (55+ maar vooral 75+) steeds verder toe (vergrijzing). Om de doelstellingen uit het Raadskader te behalen, zullen meer woningen moeten worden gebouwd om huidige inwoners vast te houden en (met name jonge) huishoudens uit de omliggende regio aan te trekken. Dat is zeker haalbaar, gelet op de aantrekkelijke woonomgeving en de centrale ligging. Bovendien wordt er de komende jaren nog een aanzienlijke woningbehoefte in de regio verwacht. Een opgave waar ook de gemeente Soest invulling aan wil geven.

Om te voorzien in de (lokale en regionale) woningbehoefte, is het belangrijk woningen te bouwen die aansluiten op de woonwensen van woningzoekenden uit de gemeente en regio. In navolging op de ambitie om te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, dient nieuwbouw er enerzijds op gericht te zijn jonge huishoudens uit de regio aan te trekken. Dit vraagt inzet op het realiseren van (ruime) grondgebonden woningen, voornamelijk in de koopsector. Anderzijds is vergrijzing van invloed op de woningbehoefte, bijvoorbeeld door een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. In de sociale huursector zal de vraag vooral komen van kleine huishoudens. Deze vraag zal met name via de realisatie van appartementen gefaciliteerd worden.

De totale nieuwbouwopgave in de gemeente Soest bedraagt + 2.125 woningen tot 2030. Voor een deel wordt deze opgave ingevuld door bestaande plannen, voor een deel vraagt het om nieuwe plannen en locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het plangebied worden 22 nieuwe woningen gebouwd, te weten 2 vrijstaande en 20 tweeaaneengebouwde woningen. Deze woningen voorzien in de vraag naar (ruime) grondgebon-

den woningen. Ook in kwantitatief opzicht past het bouwprogramma in de nieuwbouwopgave die de gemeente Soest in de Bouwsteen Wonen heeft geformuleerd. De woningbouwontwikkeling past daarmee ook in trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat er sprake is van een locatie in het bestaand stedelijk gebied hoeft trede 2 van de ladder niet te worden doorlopen.

2.5.4. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Ferdinand Huycklaan behoort niet tot de hoofdwegenstructuur.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 28 september 2017 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 2.5.8 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.5. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soestduinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

2.5.6. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

In de nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014) is het groenbeleid van de gemeente Soest vastgelegd. De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de

bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:
- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. De woningen krijgen ruime tuinen.

2.5.7. Bescherming en kap van bomen 2012

In de nota Bescherming en kap van bomen (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:
- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er voor de boerderij aan de Ferdinand Huycklaan 26/26a 4 eiken staan die behouden zouden moeten blijven. Deze staan echter aan de overzijde van de laan en leveren daarom geen beperkingen op voor de planontwikkeling.

2.5.8. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

In de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

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

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

Afbeelding 3: Parkeernormen woningbouw.

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

Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

Afbeelding 4: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein[7]	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage *Bij de woning*	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox *Op een ander perceel dan de woning*	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

2.5.9. Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan 2016-2020 een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030 ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, 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 prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

2.5.10. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelij-

ke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

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

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

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

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

2.5.11.Plan van aanpak Diffuse bronnen

Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Veluwe, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

2.5.12.Welstandsbeleid

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

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied 2: Soest Zuid (zie afbeelding 5).

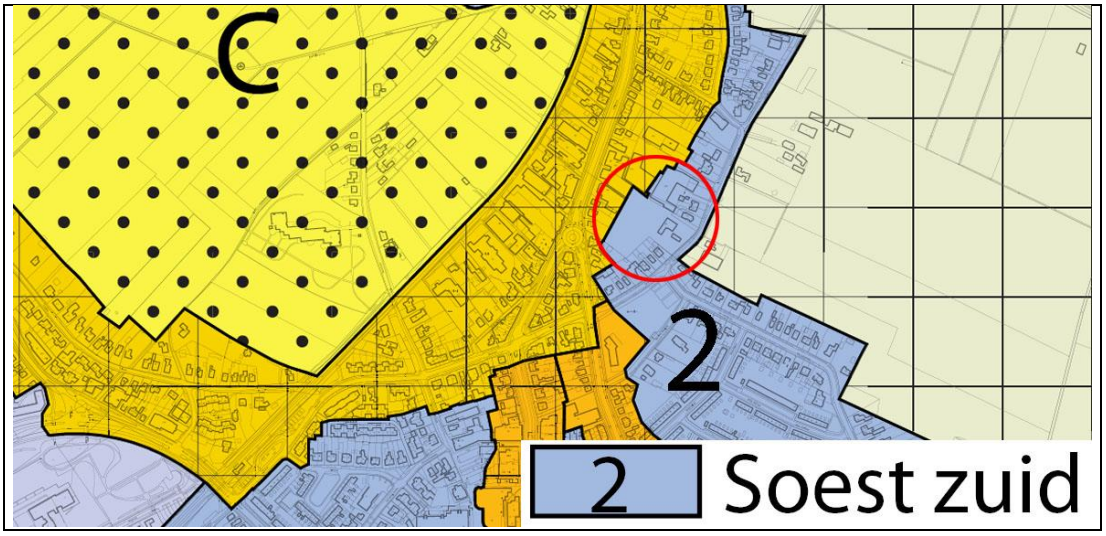
Kenmerkend voor Soest Zuid is dat er in noord-zuid richting een duidelijke vloeiende overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig is. Het merendeel van de woonbebouwing van Soest Zuid bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime kavels. De woningen zijn voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap.

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

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
  Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermde stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
  Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld en voor de beeldbepalende panden is het bijzondere niveau van kracht.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
  Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Voor Soest Zuid geldt het reguliere kwaliteitsniveau. Bebouwing is zowel voor wat betreft plaatsing als maatvoering toegestaan overeenkomstig het bestemmingsplan en de bijbehorende afwijkingsbevoegdheden. Plannen moeten voornamelijk voldoen aan algemene welstandscriteria.

Afbeelding 5: Gebiedsindeling Welstandsnota.



Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

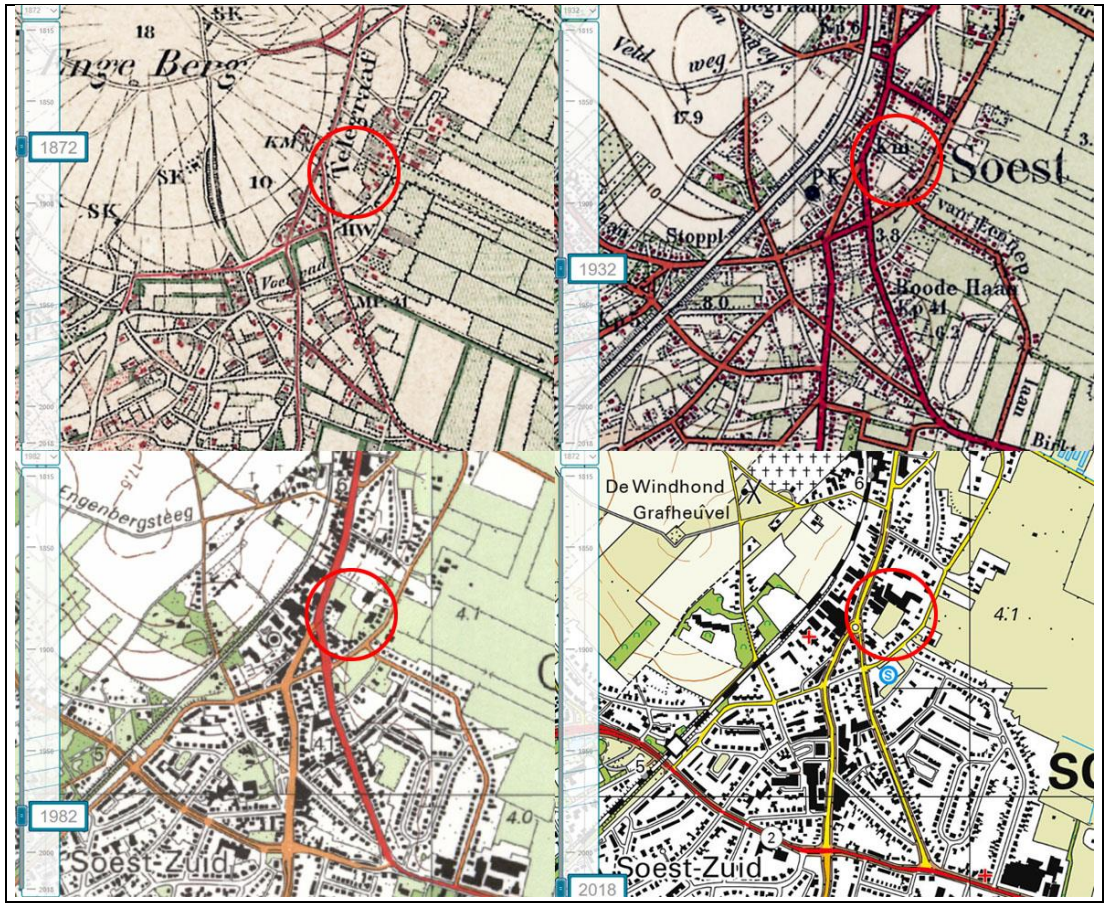
3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

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

De uiteinden van het langgerekte brinkdorp werden gevormd door Kort-End (de huidige omgeving van de Ferdinand Huycklaan), verbonden door het (oude) Kerkpad met het Lang-End (omgeving Burgemeester Grothestraat) met in het centrum de Kerkebuurt met de Oude Kerk.

Afbeelding 6: Historische topografie.



Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de ho-

ger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

De toenmalige bewoners zochten een droge en veilige plek wonen. De boeren die op de hoge gronden akkerbouw bedreven en hun vee lieten grazen op de laag gelegen natte weidegronden. De boerderijen werden gesticht tussen de hoge en de lage gronden en vormden zo een langgerekt lint dat de voet van de heuvelrug volgde. Op de topografische kaart uit 1872 is bebouwing te zien langs de Ferdinand Huycklaan. De bebouwing langs de Kerkstraat die onderdeel van de doorgaande route door Soest vormde, volgt pas in een veel later stadium. Pas vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw is het tussengebied geleidelijk aan bebouwd.

Voor het plangebied zijn in de afgelopen jaren diverse bouwplannen ontwikkeld, die om verschillende redenen niet zijn doorgegaan. Mede dankzij de 100 Dagen Challenge van de Provincie Utrecht ligt er nu wel een levensvatbaar plan van twee ontwikkelaars voor het onderhavige plangebied en voor een aangrenzende locatie aan de Kerkstraat. Voor die locatie aan de Kerkstraat zal een separate planologische procedure worden doorlopen.

3.1.2. Stedenbouw

De Ferdinand Huycklaan markeert de grens van de bebouwde kom van Soest en het landelijk gebied. Aan de westkant van de laan is overwegend vrijstaande woonbebouwing in een lintachtige structuur aanwezig. Aan de oostkant is verspreid gesitueerde bebouwing aanwezig waardoor er sprake is van ruime doorzichten naar de daarachter gelegen polder. In tegenstelling tot het grootste deel van die polder is de verkaveling ter plaatse niet noord-zuid maar oost-west gericht.

Op het perceel Ferdinand Huycklaan 26 is een boerderij aanwezig die dateert uit 1918 (bron: BAG-viewer). De boerderij is met de voorzijde van de Ferdinand Huycklaan afgekeerd. Op het perceel nummer 22 staan enkele bedrijfshallen.

3.1.3. Functionele structuur

Langs de Ferdinand Huycklaan overheerst de woonfunctie. In het algemeen betreft dit (half)vrijstaande woningen. Tussen de Ferdinand Huycklaan (ter hoogte van nummer 22) en de Kerkstraat is een klein bedrijventerrein aanwezig waar zich bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogen vestigen. Achter nummer 26 bevindt zich een open agrarisch perceel.

3.1.4. Verkeersstructuur

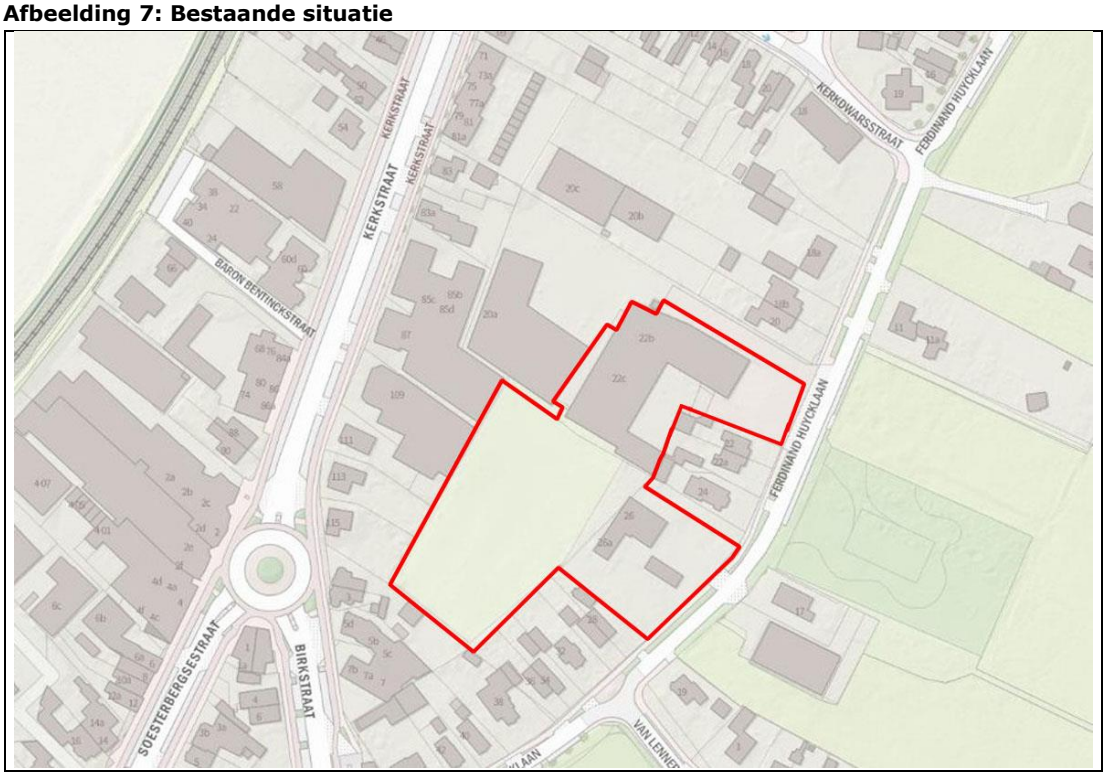
Voor de auto bestaat de hoofdwegenstructuur van de kern Soest uit de oude rijksstraatwegen. De Kerkstraat behoort tot die hoofdwegenstructuur (de route van Birkstraat tot Vredehofstraat, de Biltseweg en Soesterbergsestraat).

De Ferdinand Huycklaan maakt geen onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur. De Ferdinand Huycklaan en de omliggende woonstraten maken deel uit van een 30 km/uur-gebied. De woonstraten hebben een ruim profiel waarin wordt geparkeerd.

3.1.5. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van NatuurNetwerk Nederland.

Afbeelding 7: Bestaande situatie



Door de ligging aan de rand van polder heeft de directe omgeving van het plangebied een groen karakter. In en langs het plangebied zelf wordt dit bepaald door de bomen aan weerszijden van de weg en het agrarische perceel achter Ferdinand Huycklaan 26.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 5,1 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op 3 à 4 m-mv wordt verwacht.

Oppervlaktewater

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

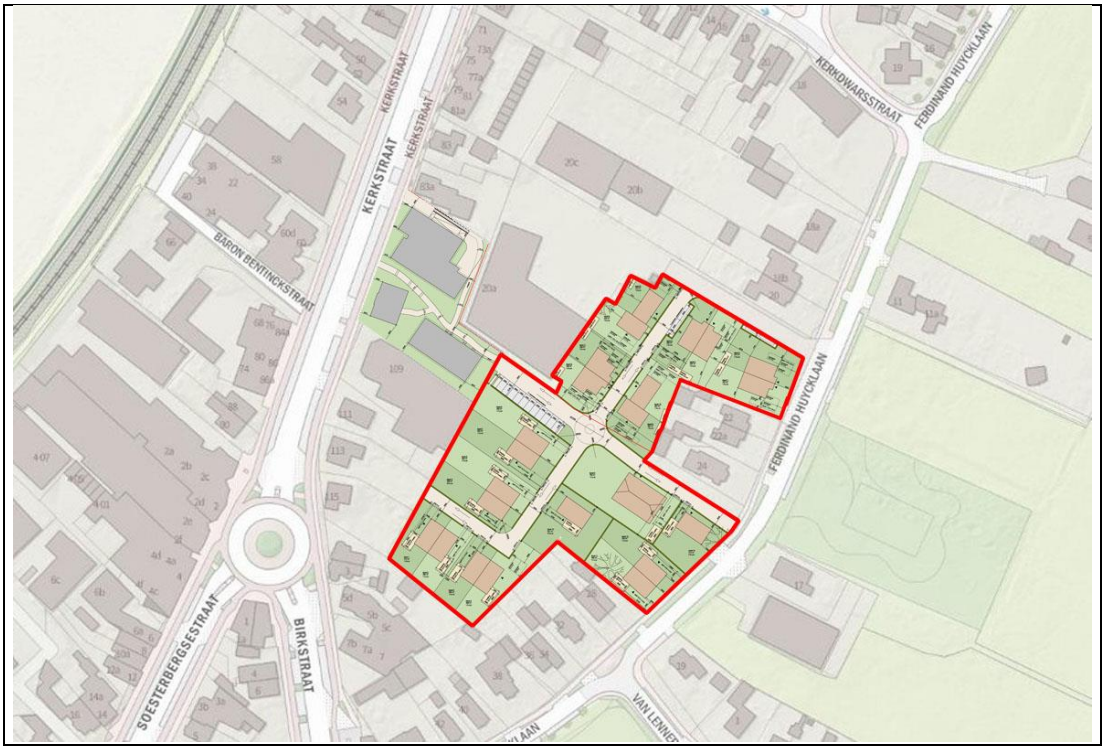
Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemen-

de mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit riolering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie.

Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Met uitzondering van de boerderij aan de Ferdinand Huycklaan 26 wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt. De boerderij zal worden behouden en ingrijpend worden gerenoveerd. In het open deel in het bebouwingslint aan de wegzijde worden een vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen gebouwd. Daarachter worden nog 9 woningen

gebouwd (1x vrijstaand, 8x twee-onder-één-kap). De woningen hebben door hun (gedeeltelijke) vrije uitzicht een landelijk karakter. Het plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden met ieder een andere uitstraling. De woningen rondom de boerderij, zullen qua beeldkwaliteit hierop aansluiten. De overige woningen zullen aansluitend een meer landelijke uitstraling krijgen.

In het plandeel Ferdinand Huycklaan 22c worden nog eens 10 twee-onder-één-kap woningen gebouwd. Daarvan zal er één onderdeel gaan uitmaken van het bebouwingslint langs de Ferdinand Huycklaan.

In de directe omgeving zullen overigens nog meer bedrijfspercelen worden getransformeerd naar woningbouw. Ongeveer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan zal een bestemmingsplan voor Kerkstraat 85-87 in procedure worden gebracht. Naar verwachting zal op termijn ook Ferdinand Huycklaan 20a worden getransformeerd naar woningbouw.

3.2.2. Verkeer

In het plangebied blijft de bestaande woning (nummer 26) behouden en worden 2 vrijstaande en 20 twee-onder-één-kap-woningen gebouwd. Door het vervangen van de bedrijfshallen door woningen zal de verkeersintensiteit van vrachtverkeer op de wegen in de omgeving afnemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van respectievelijk 7,8 tot 8,6 en 7,4 tot 8,2 motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 190 (3x8,6+20x8,2) motorvoertuigen per etmaal. Voor de bestaande bedrijfshallen (ongeveer 2.000 m² BVO) geldt, wanneer uitgegaan wordt van arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid (zonder dat rekening is gehouden met het kantoorgedeelte), een verkeersaantrekkende werking van 3,9 tot 5,7 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² BVO. Dit resulteert dit in een verkeersaantrekkende werking van 114 motorvoertuigen per etmaal. In absolute aantallen is er sprake van een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Doordat de bedrijven verdwijnen, zal bovendien het aandeel vrachtverkeer vrijwel tot nul gereduceerd worden. De toename van de verkeersaantrekkende werking kan op het omliggende wegennet goed worden verwerkt en is derhalve aanvaardbaar.

Afbeelding 9: Aantal parkeerplaatsen

AANWEZIG		factor	feitelijk aantal	aantal	totaal rekenkundig
openbaar		1	14	14	14,0
niet openbaar		0,8			0,0
oprit (min 5x3)	22: kavel 1 t/m 10 (kavel 5 heeft 2 pp)	0,8	11	11	8,8
lange oprit (min 11x3)	22: kavel 1 t/m 4 en 6 t/m 10	1	18	9	9,0
	26: kavel 9	1	2	2	2,0
garage bij woning		0,4			0,0
garagebox		0,5			0,0
oprit met garage (min 6x3)	26: kavel 5, 10 en 13	1	4	2	2,0
lange oprit met garage (min 12x3)	26: kavel 1 t/m 4, 6, 7, 8, 11 en 12	1,3	27	9	11,7
totaal aantal parkeerplaatsen			76		48

Op grond van de parkeernormering dienen 2,0 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. De Nota parkeernormen 3e herziening schrijft ook voor dat er per 3 woningen een openbare parkeerplaats voor bezoekers aan het plangebied toegevoegd dient te worden.

De parkeerbehoefte bedraagt derhalve 46 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt beperkt openbaar groen gerealiseerd. Door de ruime tuinen krijgt het plangebied toch een groen karakter.

3.2.4. Water

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m² toe. Voor het overige brengt het bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

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

3.2.5. Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan[1] vervaardigd, dat als inspiratie voor de verdere planuitwerking zal worden gebruikt. Dit beeldkwaliteitplan is de resultante van overleg met de welstandscommissie.

[1] Architectenbureau Goran Zivkovic, Beeldkwaliteitplan Locatie Ferdinand Huycklaan Soest, Haarlem, maart 2020

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

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

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1 een oppervlakte van 100 hectare of meer
2 een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3 een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer."

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

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

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

In afbeelding 10 wordt ingegaan op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de "Europese richtlijn beoordeling projecten" weergegeven in relatie tot de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Afbeelding 10: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om grondgebonden woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen, het plan/ de ontwikkeling staat op zichzelf. Wel is aan de naastliggend perceel van het plangebied een woningbouwlocatie geprojecteerd van circa 36 appartementen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water. Omdat de woningen gasloos worden is het gebruik van (fossiele) brandstoffen beperkt tot het eventuele verbruik van elektriciteitscentrales.
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is.
Verontreiniging en hinder	Op enkele plekken is een verontreiniging geconstateerd in de bodem. Hiervoor is sprake van een saneringsverplichting. Er zijn geen belemmeringen voor het huidige gebruik en zijn er uit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's aanwezig. Er is geen sprake van een spoedeisende sanering. Van belang is dat er voldaan wordt aan Besluit uniforme saneringen.
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	Geen.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Geen.
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Bedrijfsgebouw, woning en weiland.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Uit de AERIUS-berekening (volgens het model 2019) blijkt dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de aanliggende Natura 2000gebieden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat der geen archeologische resten zijn aangetroffen. De trefkans is echter nog wel aanwezig, hiervoor zal voor de omgevingsvergunning nader onderzoek worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen opgesteld te worden. Dit Programma van Eisen moet door ons worden goedgekeurd, zijnde het bevoegd gezag in dezen.
Kenmerken van het potentiële effect	
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het woningbouwplan bestaat uit 10+13 grondgebieden woningen. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet behoeft te worden teruggevallen op parkeergele-

	genheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodem belastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Door de amovering van een milieuhinderlijk bedrijf en het vervangen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming zal er sprake zijn van minder (milieu)belasting vanwege (zwaar) verkeer en werkzaamheden.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf.
Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit project.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht.
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van woningen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Er kan sprake zijn van cumulatie van verkeerseffecten indien de aan de overzijde geprojecteerde woningbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit zal echter niet leiden tot onaanvaardbare effecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van doeltreffend te verminderen aanzienlijke effecten.

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

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

4.2.2. Bodem
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve zijn voor beide percelen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ferdinand Huycklaan 22
Uit het vooronderzoek van het bodemonderzoek[2] voor Ferdinand Huycklaan 22 blijkt dat op voorhand verwacht werd dat de vaste bodem op de locatie niet of slechts licht verontreinigd is. Op een locatie, direct naast de huidige onderzoekslocatie is in het verleden een tankinstallatie met olieopslag aanwezig geweest. Bij eerder bodemonderzoek is hier lichte verontreiniging in de bodem aangetroffen, die medio 1991, samen met de ondergrondse tank ver-

[2] Amos Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen herontwikkeling van enkele percelen aan de Ferdinand Huycklaan 22c te Soest, 194.087.BR.21.ROS, Utrecht, 21 juni 2019

wijderd is. De bodem nabij de voormalige tankinstallatie en olieopslag is onderzocht als zijnde verdachte locatie. Het overige deel van de locatie is onderzocht conform een strategie voor een onverdachte locatie.

In de boringen nabij de voormalige tankinstallatie en olieopslag, is organoleptisch geen verontreiniging waargenomen en is analytisch geen verontreiniging aangetoond.

Uit één grondmengmonster voor het onverdachte deel van de locatie blijkt dat de resten/sporen baksteenhoudende zandlaag op de locatie licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. De overige grondmengmonsters van de zintuiglijk schone zandige boven- en ondergrond, blijken te voldoen aan de generieke achtergrondwaarde.
In het grondwater uit één peilbuis blijken enkele lichte verontreinigingen met barium en molybdeen voor te komen. De aangetoonde situatie is vergelijkbaar met de situatie zoals aangetoond bij eerdere bodemonderzoeken. Er zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond en er bestaan geen aanwijzingen dat op de locatie sterke verontreiniging, noch een geval van ernstige bodemverontreiniging voorkomt.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperkingen voor eventuele herinrichting van/nieuwbouw op de locatie. Wel dient opgemerkt te worden dat inpandig niet geboord is. De verwachting is dat de situatie onder het bedrijfspand niet afwijkt van de vastgestelde situatie rondom het pand. Inpandig is de bodem immers afgedekt door middel van een gesloten betonvloer en derhalve minder vatbaar voor invloeden van bovenaf. Ter bevestiging van deze hypothese dient na sloop van de opstallen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit zal de gemeente Soest als voorwaarde meennemen in de omgevingsvergunning.

In verband met het aantreffen van puin dient in beginsel te worden uitgegaan van een asbestverdachte locatie. Op dergelijke locaties dient onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 te worden uitgevoerd om één en ander uit te sluiten / te bevestigen tenzij voldoende gemotiveerd kan worden dat deze verdenking onterecht is. De aangetroffen bijmengingen in de bodem bestaan uitsluitend uit stukjes (resten/sporen) baksteen en/of kolengruis. Er zijn geen aanwijzingen dat deze eenduidige bijmenging vermengd is met asbesthoudend materiaal. Er zijn geen cementpuin, betonpuin of andersoortige potentieel verdachte bijmengingen waargenomen. In principe bestaat er op basis van de uitkomsten van het onderzoek geen directe aanleiding om voor de locatie een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

Ferdinand Huycklaan 26
Uit het vooronderzoek van het bodemonderzoek[3] voor Ferdinand Huycklaan 26 blijkt op basis van de verzamelde historische gegevens dat de locatie als 'verdacht' dient te worden aangemerkt.

[3] Hopman en Peters, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Ferdinand Huycklaan 26 te Soest, P1700249, Zeist, 31 augustus 2017

In het onderzoek zijn lokaal in de bovengrond (0-0,5 m-mv) bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Dit betreft met name ter plaatse van het bebouwde perceel. In één inspectiegat, gesitueerd nabij de schuur, zijn stukjes asbestverdacht plaatmateriaal in de bovengrond aangetroffen. In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen, PAK en PCB vastgesteld. Daarnaast is lokaal ok een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium vastgesteld. In het grondwater uit de peilbuis die ter hoogte van Kerkstraat 85-87 is gezet, is geen verontreiniging met zijn geen verhoogde vluchtige chloorkoolwaterstoffen aangetoond.

Het asfalt op de locatie is indicatief als teervrij te beschouwen. Volledige duidelijkheid omtrent het vaststellen of het asfalt teervrij is, kan pas worden verkregen na uitvoering van een onderzoek conform CROW 210.

Geconcludeerd wordt, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden. De resultaten van het NEN 5740-onderzoek geven echter geen aanleiding voor uitvoering van een nader bodemonderzoek.

Ten aanzien van asbest wordt de in aanvang gestelde hypothese 'verdachte locatie' ook aangenomen. Omdat de interventiewaarde wordt overschreden is ten aanzien van asbest sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om meer inzicht in de omvang van de verontreiniging te krijgen wordt aanbevolen een aanvullend onderzoek te verrichten.

In het najaar van 2019 is daarom een nader bodemonderzoek asbest en PFAS4 op de locatie Ferdinand Huycklaan 26 te Soest uitgevoerd. Het nader onderzoek is erop gericht aanvullende inzicht te verschaffen in:
- de omvang van de aangetroffen asbestverontreiniging ter plaatse van het verdachte inspectiegat uit het verkennende bodemonderzoek uit 2017;
- de kwaliteit te bepalen van de inspoelzone aan de zuidzijde van de aanwezige schuur op het perceel.

Door de opdrachtgever is verzocht om aanvullend aan deze onderzoekvragen het volgende te onderzoeken:
- de concentratie van PFAS ter plaatse van het te saneren gebied rond het verdachte inspectiegat uit het verkennende onderzoek uit 2017.
- als PM-post mee te nemen de bodemkwaliteit (PFAS) ter plaatse van het gehele perceel in verband met de mogelijke toekomstige afvoer van grond bij de herontwikkeling van het gebied.

[4] Hopman en Peters, Verkennend en nader onderzoek asbest NEN 5707, grondwater en PFAS Ferdinand Huycklaan 26 te Soest, P1900482, Zeist, 13 december 2019

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Asbest nader onderzoek rond inspectiegat uit het verkennende bodemonderzoek uit 2017:
  - in één sleuf één soort plaatmateriaal aangetroffen. Het betreft plaatmateriaal dat 12,5% chrysotiel bevat;
  - in diezelfde sleuf is naast plaatmateriaal in de fijne fractie van de grond ook een asbestconcentratie aangetoond van 168 mg/kg d.s. De gewogen concentratie van dit proefgat komt hiermee op 399,69 mg/kg d.s.;
  - in de overige proefgaten/ sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
  - uit de gegraven proefsleuven blijkt dat het niveau van voorkomen van bodemvreemde materialen/ongeroerde bodem zich bevindt op een diepte van 0,5 m -mv;
  - in totaal zijn vijf proefsleuven/ -gaten separaat geanalyseerd. Hieruit blijkt dat ook in een andere proefsleuf een gemiddelde concentratie asbest wordt aangetroffen van 62,6 mg/kg d.s. Omdat de bovengrens bij analysering boven de interventiewaarde uitvalt (101 mg/kg d.s.), wordt er vanuit gegaan dat ook in dit proefgat gehalten boven de interventiewaarde aanwezig (kunnen) zijn;
  - in drie andere afperkende proefgaten is geen asbest boven de detectielimiet aangetroffen;
  - op grond van de onderzoeksgegevens van het verkennende onderzoek is een afperking verkregen van het asbestprobleem;
  - op basis van de aanvullende onderzoeksresultaten wordt uitgegaan van een oppervlak van circa 24 m². Uitgaande van een laagdikte van 0,5 meter betreft het volume aan met asbest verontreinigde grond circa 12 m³.
- Asbest onderzoek inspoelzone
  - Als inspoelzone is gedefinieerd een strook van 1 meter gemeten uit het hart van het overstek van de asbestplaat. Als lengte is aangehouden de lengte van de schuur: 15 meter. Over deze lengte zijn vijf proefgaten gemaakt tot 15 centimeter;
  - tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen afwijkende waarnemingen gedaan in de vorm van asbestverdacht materiaal of andere toevoegingen;
  - van het vrij gegraven materiaal is één mengmonster samengesteld en geanalyseerd;
  - analytisch is er een concentratie vastgesteld van 716 mg/kg d.s. Deze concentratie bevindt zich ruim boven de interventiewaarde;
  - omdat de inspoelzone gedefinieerd is met een vaststaande breedte en lengte kan als oppervlakte van het verontreinigde gebied aangehouden worden 15 m². Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 5 à 10 cm, wordt het verontreinigde volume geschat op 3,5-4 m³.
- Overige onderzoeksvragen
  - In de onderzochte grond zijn verhoogde concentraties aan PFOS en PFOA vastgesteld. De gemeten waarden liggen boven de norm die zijn gesteld voor gebieden met de bodemfunctieklasse landbouw/ natuur;
  - in het grondwatermonster zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink en naftaleen vastgesteld.

Conclusies en aanbevelingen

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest ter plaatse van de inspoelzone en rond het inspectiegat van het verkennende onder-

zoek. De verontreiniging voldoende inzichtelijk. Actuele risico's dan de aanwezige verontreiniging zijn niet te verwachten omdat op beide deellocaties sprake is van grasland. Verwaaiing of direct contact met de aanwezige verontreiniging is niet mogelijk. In relatie met de voorgenomen gebruiksverandering naar woningbouw wordt aanbevolen beide asbestverontreinigingen te verwijderen.

4.2.3. Milieuzonering

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

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

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

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 11: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Situatie in het projectgebied
Rondom het plangebied blijft nog een aantal bedrijfslocaties aanwezig waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn gevestigd. Het perceel Ferdinand Huycklaan 20a wordt gebruikt door Stichting De Paardenkamp en op het perceel Kerkstraat 109 is CarXpert Huigen gevestigd. Daardoor is er sprake van een gemengd gebied en geldt een richtafstand van 10 meter. gehuisvest. De dichtstbijzijnde woningen met de vergunningvrije uitbouwmogelijkheden worden op een kortere afstand van deze bedrijfsactiviteiten gerealiseerd. Deze bedrijven behoren veelal tot milieucategorie 2 vanwege het aspect geluid. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Bovendien zullen ook deze bedrijfslocaties naar verwachting op termijn worden getransformeerd tot woningbouwlocaties. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, is overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai nader akoestisch onderzoek[5] uitgevoerd om aan te tonen dat enerzijds de bestaande geluidrechten van de bedrijven in de directe omgeving worden gerespecteerd en dat anderzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen. De geluidbelasting is daarbij bepaald uitgaande van een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijk-

[5] Kragten, Akoestisch onderzoek bedrijven Ferdinand Huycklaan 22c en 26 te Soest, 20191119-RVO008-RAP-AKO-IL-3.0, Definitief, 's-Hertogenbosch, 19 november 2019

heden', waarbij tevens rekening is gehouden met de beperkingen die er al zijn door de aanwezigheid van bestaande woningen.

In het onderzoek is ervan uitgegaan dat bedrijven vallen onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Voor wat betreft het Activiteitenbesluit hanteert de gemeente een richtwaarde van $L_{Ar;LT}$ =50, 45 en 40 dB(A) voor resp. dag, avond en nacht. Voor de maximale niveaus is het uitgangspunt L_{Amax} =70, 65 en 60 dB(A).

Hoewel sprake is van geluidniveaus die, ter plaatse van de maatgevende woningen, meer bedragen dan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-uitgave, zijn deze in de concrete situatie acceptabel aangezien:
- voor wat betreft de gevels waarop te hoge geluidniveaus optreden kan worden aangesloten bij de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-uitgave: "Bedrijven en milieuzonering";
- alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie.
- de (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Hoewel sprake is van geluidniveaus die, ter plaatse van de maatgevende woningen, meer bedragen dan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zijn deze in de concrete situatie acceptabel aangezien:
- aangetoond is dat aan de criteria met betrekking tot het stellen van maatwerkvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan en dat aan de ontheffingswaarde van maximaal 55 dB(A) ten aanzien van het optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan worden voldaan. Het bevoegd gezag kan op grond hiervan maatwerkvoorschriften vaststellen voor een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 52 dB(A) etmaalwaarde vanwege de activiteiten op het perceel Ferdinand Huycklaan 20a;
- de (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- door middel van een scherm kunnen de optredende maximale geluidniveaus voldoende verlaagd worden om te voldoen aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- als maatregelen aan de bron en in de overdracht niet mogelijk dan wel wenselijk zijn kan de noordgevel van de maatgevende woning als zogenaamde 'dove' gevel, een gevel zonder te openen delen, uitgevoerd worden waarop de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet van toepassing zijn dan wel kunnen maatwerkvoorschriften vastgesteld worden voor een maximaal geluidniveau van 67 dB(A) in de avondperiode.

Conclusie
Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de bouw van nieuwe woningen in het plangebied.

4.2.4. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidszone van de Kerkstraat waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze weg heeft derhalve een geluidszone.

Derhalve is akoestisch onderzoek[6] uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat, ten gevolge van verkeer op de Kerkstraat, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ter plaatse van één woning binnen het plangebied wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Vanwege de overige wegen in de omgeving bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB.

Ten gevolge van het wegverkeer op 30 km/uur-wegen voldoet de geluidbelasting ter plaatse van alle woningen in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt niet meer dan 48 dB.

Er is onderzocht in hoeverre er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Deze stuiten op overwegende bezwaren van bouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Derhalve dient voor één woning vanwege verkeer op de Kerkstraat een hogere waarde aangevraagd te worden. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 50 dB. De woning waarvan een hogere waarde wordt aangevraagd voldoet aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt is er, indien voor één woning een hogere waarde wordt verleend, ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

---

[6] Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeer Ferdinand Huycklaan 22c en 26 te Soest, 20190405-RVO008-RAP-AKO-VL-2.0, Definitief, 's-Hertogenbosch, 17 april 2019

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 22 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

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

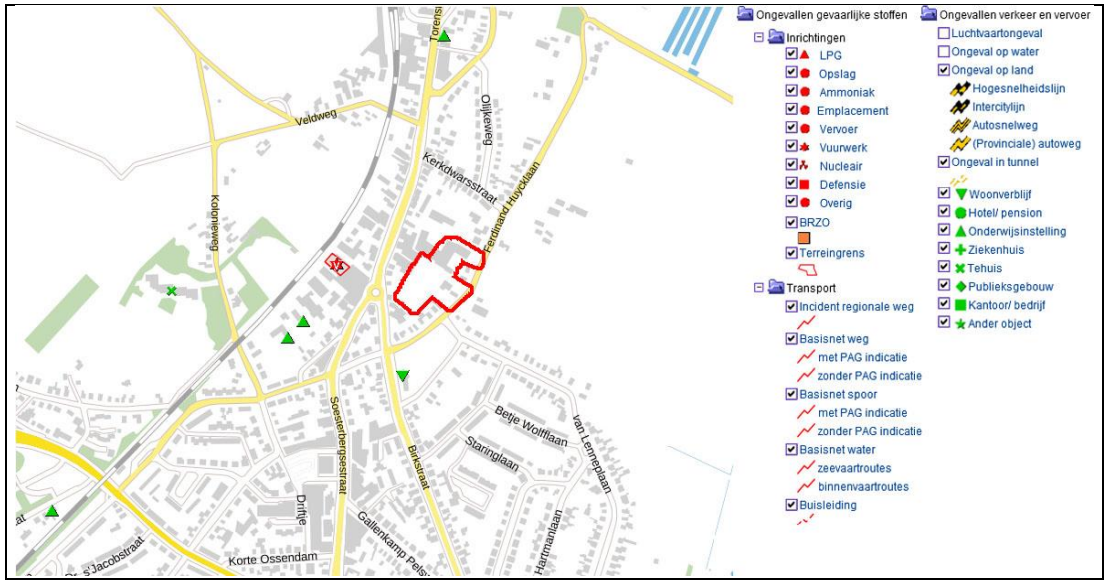
4.2.6. Externe veiligheid

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

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

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

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie
Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 22 extra woningen in het plangebied.

4.3. Water

Watertoets

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

Algemeen

Op 4 september 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces
In het kader van de planontwikkeling is op 4 september 2019 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is per e-mail op 7 januari 2020 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan worden gebruikt.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor beide plandelen is afzonderlijk ecologisch onderzoek[7,8] uitgevoerd.

Gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Arkemheen op een afstand van meer dan 9 kilometer. De afstand tot de meest nabijgelegen NNN is ongeveer 1,4 kilometer. Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Op basis van landelijk beleid wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd en daarom wordt voor de verwarming van de nieuwe bebouwing, ter plaatse van het plangebied, geen stikstof uitgestoten. In verband met de planontwikkeling is een stikstofberekening gemaakt met de Ae-

[7] Dresmé&vanderValk, Quickscan Wet natuurbescherming Ferdinand Huycklaan 22b/c te Soest, IJmuiden, 25 juni 2019
[8] Staro BV, Quickscan flora en fauna Ferdinand Huycklaan 26 te Soest, 18-0346, Gemert, oktober 2018

riuscalculator. De AERIUS-berekening[9,10] voor de aanleg- en gebruiksfase afzonderlijk alsmede gezamenlijk toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het plan vormt daarom geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar. Er zijn verder geen vervolgstappen nodig ten aanzien van stikstof.

Soortenbescherming
In het onderzoek voor de Ferdinand Huycklaan 22b/c wordt geconstateerd dat het plangebied volledig verhard is. Daarom kunnen beschermde plantensoorten, vissen, amfibieën en reptielen, grondgebonden zoogdieren, insecten en ongewervelden op voorhand worden uitgesloten. Omdat het pand met gevels van stalen damwandprofielen en een plat dak ongeschikt is voor vleermuizen, is geen nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor vleermuizen. Ook is het te slopen gebouw ongeschikt als broedlocatie voor huismus en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte holtes en openingen in de gevels en daken. Er is evenmin geschikt broedbiotoop voor steenuil en ransuil aanwezig. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is ook voor huismus en gierzwaluw niet nodig. In de aanwezige coniferen kunnen mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. Indien het groen wordt verwijderd, wordt geadviseerd om dit voor 15 maart of na 15 juli uit te voeren. Met deze planning wordt voorkomen dat nesten worden beschadigd en dat sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek voor de Ferdinand Huycklaan 26 blijkt dat het plangebied geschikt is als broed- en foerageergebied voor algemene soorten vogels. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten ten aanzien van foerageer- en/of broedgebied. Indien vogels aan het broeden zijn, kan het verwijderen van bomen en struiken niet plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met juli) van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig. Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van ransuil en/of steenuil. Aangezien het plangebied slechts een klein deel van dit foerageergebied betreft en er voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn in de omgeving, zijn effecten op foerageergebied van ransuil, en steenuil uit te sluiten.

Het plangebied aan de Ferdinand Huycklaan 26 is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Naar aanleiding van deze constatering is nader vleermuisonderzoek[11] uitgevoerd om

[9] RVO, Berekening Aeriuscalculator Ferd.Huycklaan 26, 3768HX Soest, Aeriuskenmerk RaoHHdrqpH4i, Soest, 6 december 2019
[10] RVO, Berekening Ferd.Huycklaan 22b, 3768HX Soest, 3768HX Soest, Aeriuskenmerk S5Uw45ioqbDX, Soest, 6 december 2019
[11] Ecogroen, Vleermuisonderzoek Ferdinand Huycklaan 26, Soest, 19-215, concept, Amersfoort, 15 november 2019

vast te stellen of en zo ja, waar zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden en welke functie deze hebben. Tevens is onderzocht of zich in het plangebied foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen bevinden. Uit het onderzoek blijkt dat er geen vaste verblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied. Bij uitvoering van voorgenomen werkzaamheden worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden ten aanzien van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Vervolgstappen ten aanzien van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde. Boven het plangebied zijn ook geen vaste vliegroutes van vleermuizen vastgesteld. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden worden geen opgaande structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als belangrijke vliegroute voor vleermuizen. In de omgeving zijn bovendien voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van opgaande beplanting en bebouwing. Ook gaat geen onmisbaar foerageergebied verloren, aangezien alternatief foerageergebied in de vorm van bebouwing, opgaand groen en open ruimte in ruime mate in de omgeving aanwezig is. Vervolgstappen ten aanzien van vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Mogelijk behoort het plangebied tot het leefgebied van een aantal grondgebonden zoogdieren van §3.3 Wet natuurbescherming: konijn, vos, steenmarter, hermelijn, wezel, egel en algemene (spits)muizensoorten. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op de leefgebieden van deze soorten. De directe omgeving van het plangebied blijft voor deze soorten geschikt als (onderdeel van) het leefgebied. Soorten die in het plangebied aanwezig zijn kunnen worden verstoord als gevolg van de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt in de provincie Utrecht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

De amfibiesoorten gewone pad en bruine kikker (§3.3 Wet natuurbescherming) gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied. De voorgenomen plannen hebben tot gevolg dat het leefgebied van deze soorten kleiner wordt en dat soorten mogelijk worden verstoord. Ook voor deze soorten geldt in provincie Utrecht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten. Om negatieve effecten op mogelijk overwinterende amfibieën te voorkomen, dienen elementen als stenen en hout opgeruimd te worden buiten de overwinteringsperiode van amfibieën. Deze periode loopt van november tot en met februari.

Conclusie
De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzake-

lijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is voor beide plandelen afzonderlijk archeologisch onderzoek[12,13] uitgevoerd.

Ferdinand Huycklaan 22
Op basis van het bureauonderzoek voor Ferdinand Huycklaan 22 geldt een hoge archeologische verwachting voor een eventueel aanwezig bouwlanddek en de top van de hier onder gelegen pleistocene afzettingen. In een eventueel aanwezig bouwlanddek kunnen archeologische resten worden aangetroffen uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd die verband houden met agrarisch grondgebruik. Hierbij kan gedacht worden aan resten van Middeleeuwse boerenerven in de vorm van (paal)gaten, waterputten, greppels, en sporen van landbewerking. Op basis van de historische kaarten en het bouwarchief van Soest worden in het oostelijke deel van deelgebied C resten van twee gebouwen uit de Nieuwe tijd verwacht.

In de top van de pleistocene afzettingen kunnen archeologische resten worden aangetroffen vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuw tijd. Het plangebied bevindt zich op een overgangszonde tussen een hoog gelegen top van een stuwwal aan de westelijke zijde en een lager gelegen vallei aan de oostelijke zijde. Dit soort overgangszone blijken al vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke plaatsen te zijn geweest voor bewoning. Archeologische resten uit het Paleolithicum – Mesolithicum kunnen bestaan uit nederzettingsresten die te herkennen zijn aan vuursteenclusters, losse vondsten en (haard)kuilen. Resten uit latere periodes (Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen) kunnen bestaan uit losse vondsten en nederzettingsresten in de vorm van huisplattegronden, (paal)gaten, greppels, (water)kuilen en putten en sporen van landbewerking. Op basis van het bezoek aan het bouwarchief en de historische kaarten is de verwachting dat de huidige bebouwing tot op onbekende diepte de ondergrond verstoord heeft.

In het plangebied is een karterend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van het karterende booronderzoek bestaat de pleistocene ondergrond uit dekzand. Op de pleistocene ondergrond bevindt zich in een deel van het plangebied een oud bouwlanddek. Op basis van de archeologische indicatoren die zijn aangetroffen kan het bouwlanddek in de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd gedateerd worden. Hoewel het karterende booronderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een archeologisch relevant niveau, een deels intact bouwlanddek, blijkt uit het onderzoek ook dat de ondergrond voor een groot deel verstoord is door (sub)recente bouwwerkzaamheden. Op basis van het bureau- en booronderzoek is de archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied bijgesteld naar laag. Er is echter ook een gedeelte van circa 1.300 m² aanwezig waarin een deels intact bouwlanddek is aangetroffen. Voor dit deel geldt dat de hoge archeologische verwachting voor zowel het bouwlanddek als de daaronder gelegen top van het pleistocene dekzand intact blijft. Voor dit

[12] Salisbury Archeologie b.v., Soest, Plan Ferdinand Huycklaan deelgebied B en C (gemeente Soest) Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) (IVO-O), Salisbury Archeologisch Rapport 247, Assen, 24 april 2019
[13] ADC ArcheoProjecten, Ferdinand Huycklaan 26 te Soest Een bureauonderzoek, ADC Rapport 4972, Amersfoort, 25 juli 2019

deel van het plangebied wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek-Proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van twee archeologisch relevante niveaus in het plangebied. Voor beide niveaus geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. De algemene doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het achterhalen of er een archeologische vindplaats voorkomt binnen het plangebied. Als dit het geval is dient de aard en de begrenzing ervan nader gespecificeerd te worden. Uiteindelijk dient dit te resulteren in een waardering van de vindplaats mocht deze aanwezig zijn.

Ook voor het vrij te geven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Ferdinand Huycklaan 26
Op basis van het bureauonderzoek voor Ferdinand Huycklaan 26 wordt verwacht dat er in het afgetopte bodemprofiel onder het aanwezige esdek (circa 80 cm –Mv) nog sporen aanwezig kunnen zijn uit de periode Paleolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen. In de top van het esdek (0-50 cm –mv) kunnen archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd aangetroffen worden. Daarom wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

4.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

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

5.2. Toelichting

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

5.3. De regels

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

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

Artikel 3 - Tuin
De onbebouwde gronden en gronden bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan.

Artikel 4 - Verkeer
Het openbaar gebied, de wegen en het openbaar groen, hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen opgenomen.

Artikel 5 - Wonen
De woning met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en(kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen".

In de bouwvlakken zijn de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' aangegeven, zodat uitsluitend (half)vrijstaande woningen zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding vastgelegd.

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2
De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is erop gericht dat voorafgaand aan het bouwrijp maken, een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsvindt. Afhankelijk van de resultaten is mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling
In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan nogmaals meegeteld worden.

Artikel 8 Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en situering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels
Omdat vooralsnog de realisatie van woningbouw op het perceel Ferdinand Huycklaan 20a nog niet vastligt, is langs de noordrand van het plangebied de aanduiding 'verkeer' aangegeven, zodat hier (vooralsnog) een ontsluiting van het gebied kan worden aangelegd. Als die ontsluiting voor de woningbouw op het perceel Ferdinand Huycklaan 20a op termijn wordt gerealiseerd, kunnen de gronden met die aanduiding 'verkeer' overeenkomstig de onderliggende woon- en tuinbestemming worden gebruikt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels
Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 14 Overgangsrecht
Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Artikel 15 Slotregel
Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.4. De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden en eigenaren van bedrijven rondom Ferdinand Huycklaan 22B/C zijn -voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgenodigd voor een informatieavond op 20 mei 2017. Op die avond waren 21 personen van de ongeveer 60 genodigden aanwezig.

Op 24 mei 2018 is er een participatieavond geweest voor de herontwikkeling van Ferdinand Huycklaan 22B/C, 26-A en Kerkstraat 85-87 te Soest. Daar is goede en bruikbare feedback verkregen. Aanvullend daarop zijn de bezoekers in de gelegenheid gesteld om een enquête in te vullen (voor 23 juni 2018). Er zijn ongeveer 80 adressen aangeschreven en er waren 39 personen aanwezig op de avond. Achteraf zijn 5 enquêtes ingevuld. In zijn algemeenheid werd het plan goed ontvangen, omdat op grond van eerdere feedback de plannen waren aangepast (onder ander geen appartementen, integrale afstemming van beide plandelen en minder woningen).

Ferdinand Huijcklaan 26a

Met betrekking tot de ontwikkeling van Ferdinand Huijcklaan 26a zijn met name opmerkingen gemaakt over de toename van het verkeer en de stedenbouwkundige opzet. Ten aanzien van het verkeer zijn omwonenden bang dat de verkeersintensiteit erg toeneemt. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangetoond is er in absolute aantallen sprake van een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Doordat de bedrijven verdwijnen, zal bovendien het aandeel vrachtverkeer vrijwel tot nul gereduceerd worden. De toename van de verkeersaantrekkende werking kan op het omliggende wegennet goed worden verwerkt en is derhalve aanvaardbaar.

Verder vraagt een aantal omwonenden zich af of de bebouwing goed past tussen de bestaande bebouwing. Aan de Ferdinand Huijcklaan is de bebouwing in het lint in de daar verspringende rooilijn geplaatst. De bebouwingstypologie van de woningen sluit aan op bebouwing die in de omgeving aanwezig is. Ook de kavelgrootte is vergelijkbaar met die in de directe omgeving. Doordat vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd, voegt de nieuwe bebouwing zich naar de bebouwing in de omgeving. Uiteraard betekent de bebouwing van het weiland dat het uitzicht verandert en dat er een bepaalde mate van verstening plaatsvindt. De gemeente heeft hiertoe overigens in 2015 al een principebesluit ge-

nomen. Op het perceel Ferdinand Huycklaan 22c is er daarentegen sprake van een afname van de bebouwing.

Daarnaast is de vraag gesteld of woningbouw mogelijk is binnen de milieucontour van de bedrijven rondom het plangebied. Uit onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) is gebleken dat die bedrijven geen belemmering vormen voor die woningbouw.

Ten slotte is gevraagd of er vluchtwegen zijn tussen de bedrijfshal en de tuinen? Waar van toepassing zal een achterpad worden aangelegd. De planontwikkeling heeft geen invloed op de huidige vluchtwegen.

Ferdinand Huycklaan 22c
Voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteit, de stedenbouwkundige inpassing, de vluchtwegen en de milieuzonering zijn vergelijkbare opmerkingen gemaakt met de opmerkingen over Ferdinand Huijcklaan 26a. Voor de reactie op die opmerkingen wordt naar de bovenstaande alinea's verwezen.

Verzocht is om 2 huizen iets naar achter te schuiven zodat deze verder van de weg staan. In het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp zijn de betreffende woningen naar achter geschoven.

Gevraagd is in hoeverre er sprake is van een verslechterende luchtkwaliteit? In paragraaf 4.2.5 van deze toelichting is aangetoond dat daarvan gene sprake is. Doordat het vrachtverkeer afneemt, is er naar verwachting zelfs sprake van een lichte verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Zolang op het perceel van de Paardenkamp niet in de ontwikkeling participeert, is het geen ideaal plan. Op zich is die constatering terecht. Het is echter niet mogelijk om een andere eigenaar te dwingen te participeren in de ontwikkeling. Wel is de stedenbouwkundige opzet zodanig ingepast dat deze een toekomstige ontwikkeling van dit perceel niet in de weg staat. Zo kan bijvoorbeeld in van de ontsluitingswegen hiervoor worden gebruikt.

Als de bedrijfsloods op het perceel van de Paardenkamp gehandhaafd blijft, is een erfafscheiding noodzakelijk. Ook deze constatering is correct. Een oplossing hiervoor zal te zijner tijd met de individuele eigenaren worden besproken.

Conclusie
Een deel van de gemaakte opmerkingen is gebruikt om het plan verder te verfijnen. De overige opmerkingen vormden geen aanleiding voor aanpassingen van de stedenbouwkundige opzet.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens die periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**26**
Artikel 14	Overgangsrecht	26
Artikel 15	Slotbepaling	27
Bijlagen bij regels		**29**
Bijlage 1	**Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis**	**31**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0055-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 archeologisch deskundige:

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven: van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.12 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.13 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.14 begane grondbouwlaag:

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.15 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.16 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens;

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebuw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, congres- en vergader-accommodaties, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaubureaus, postkantoren, kapsalons, schoonheidsinstituten, stomerijen en wasserettes.

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.32 horeca:

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.33 internetwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

a. de transactie via internet tot stand komt;
b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.34 kantoor:

een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.

1.35 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.36 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.37 overkapping:

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.38 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 cm.

b. in andere gevallen:
de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein, vermeerderd met 5 cm., waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.39 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 straatmeubilair:

meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.41 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.42 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.43 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.44 waardevolle archeologische laag:

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. **afstand tussen gebouwen:** de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
d. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.
e. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
f. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
g. **de oppervlakte van een bouwwerk:** buitenwerks en 1 meter boven peil waarbij voor bijbehorende bouwwerken de vloer van de kelder wordt meegerekend, indien deze van buitenaf bereikbaar is. Indien op die hoogte geen buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren aanwezig zijn, wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.
h. **de verticale bouwdiepte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
b. perceelsontsluitingen;
c. verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Bouwhoogte

De bouwhoogte van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 mag niet meer bedragen dan 1 meter.

3.2.3 Erkers en ingangspartijen

Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
b. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
c. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
d. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk	**voor de voorgevel hoofdgebouw**	**achter de voorgevel hoofdgebouw**
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidingen	1 meter	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen	1 meter	2 meter

b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
   1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
   2. de horizontale diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;

3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. voet- en fietspaden;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. bermen en overige verhardingen;
f. overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen, stuwen en voorzieningen voor opvang en infiltratie van hemelwater.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	**maximum bouwhoogte**
lichtmasten en andere palen en masten	10 meter
nutsvoorzieningen	10 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt dat op de voor 'Verkeer ' als bedoeld in lid 4.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de in de "Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter" van 28 september 2017, vastgelegde parkeernormen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
d. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhooglopen.

5.2.3 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

b. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter dient te bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits:

a. daarmee een betere aansluiting op de hoogte van de begane grond laag van het hoofdgebouw kan worden verkregen;
b. de kapvorm en dakhellingen van het hoofdgebouw worden overgenomen;
c. de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
    1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
    2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
    3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn, mits kan worden voldaan aan de parkeernormen volgens de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), van 12 februari 2014 van de Gemeente Soest;
    4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1;
    5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
    6. aan de in de beleidsnota "Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter" van 28 september 2017van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
    7. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
    8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etcetera.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd, danwel ten behoeve van het uitsluitend verrichten van administratieve werkzaamheden, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 6 Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2

6.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid, of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen, of;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of:
c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan, of;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de waardevolle laag al is geroerd, of;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

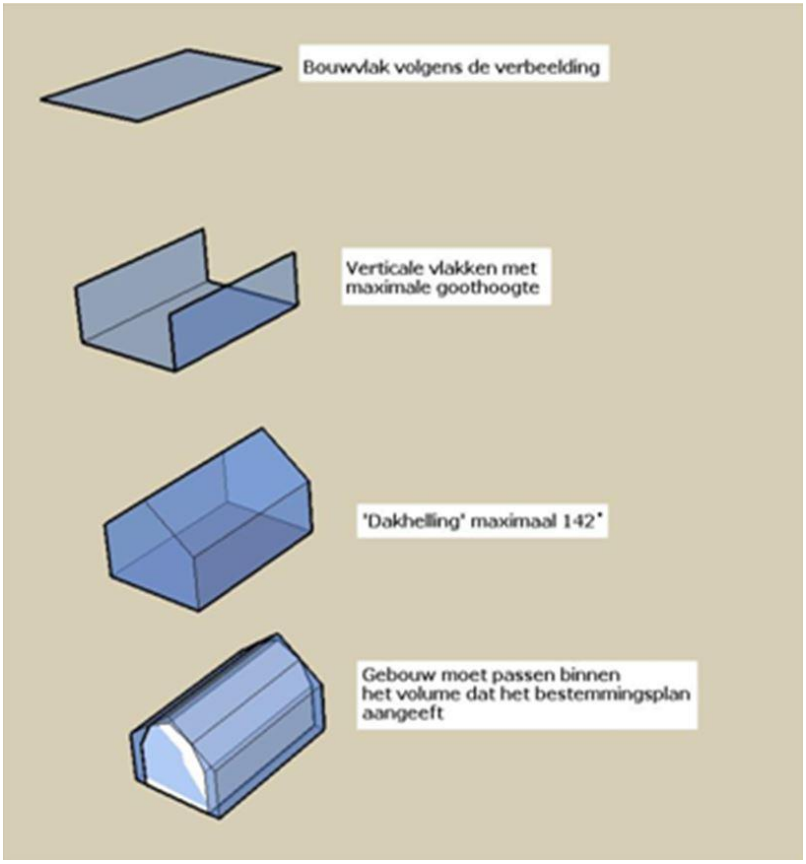
8.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in Artikel 8 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.
b. Het bepaalde sub a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.2 Maximum goothoogte

a. Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in lid 8.3 Figuur maximale goothoogte).
b. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten.
c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

8.3 Figuur maximale goothoogte



8.4 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In afwijking van bestemming in Hoofdstuk 2 mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens worden gebruikt voor:

a. wegen;
b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. voet- en fietspaden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, met dien verstande dat er geen afwijking kan worden verleend van de bouwhoogte van hoofdgebouwen;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

12.2 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis als bedoeld in Bijlage 1 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

12.3 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de "Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter" van 28 september 2017 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

12.4 Wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

a. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel
b. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2', zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a

Bijlagen bij regels

Bijlage 1
Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis

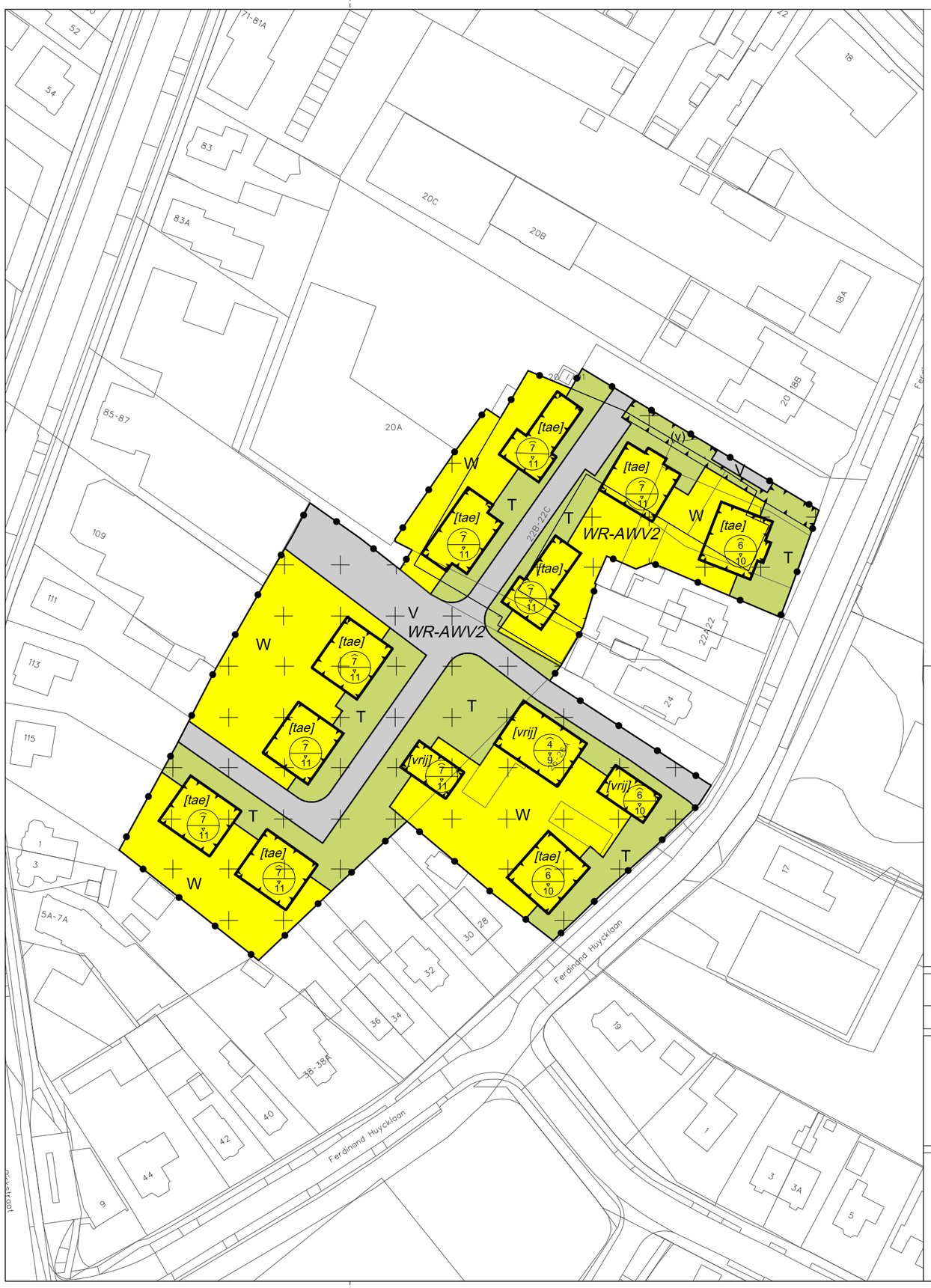
Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autoboeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

T — Tuin

V — Verkeer

W — Wonen

WR-AWV2 — Waarde - Archeologie
Waardevol Verwachtingsgebied 2

Aanduidingen

(v) — verkeer

bouwvlak

[tae] — twee-aaneen

[vrij] — vrijstaand

7 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

schaal 1:1000
formaat A3
getekend buRO
afdeling

blad 1 van 1

NL.IMRO.0342.WPSOE0055-0201

status	voorontwerp	ontwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum		maart 2020			

Ontwerpbestemmingsplan
Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a

Gemeente Soest
Raadhuisplein 1 3762 AV Soest tel. 035-6093411
postbus 2000 3760 CA Soest fax 035-6093689
www.soest.nl

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17 telefoon 033 465 45 31
3812 PJ Amersfoort e-mail info@bu-ro.nl



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl