GEMEENTE SOEST

Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c

NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201

December 2023

Bestemmingsplan
Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c

Gemeente:	Soest
Plannaam:	Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c
IMRO-nr:	NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	December 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Vigerende plannen 5
1.4 Leeswijzer 7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest 8
2.3 Ruimtelijk-functionele structuur 8
2.4 Verkeersstructuur 9
2.5 Groen 9
2.6 Water 9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Gewenste situatie 10
3.3 Verkeer en parkeren 11
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS 14
4.1 Rijksbeleid 14
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Gemeentelijk beleid 20
HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 26
5.1 Inleiding 26
5.2 Milieuaspecten 26
5.3 Water 37
5.4 Ecologie 39
5.5 Archeologie 42
5.6 Cultuurhistorie 43
5.7 Kabels en leidingen 44
5.8 Klimaatadaptatie 44
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET 45
6.1 Inleiding 45
6.2 De regels 45
6.3 De verbeelding 47
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 48
7.1 Algemeen 48

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 49
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan 49
Bijlagen 50
Bijlage 1 Schetsplan 51
Bijlage 2 Bodemonderzoek 52
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 53
Bijlage 4 Watertoetsresultaat 54
Bijlage 5 AERIUS-berekeningen 55
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna 56
Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen 57
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek 58
Bijlage 9 Gesprekverslag bewonersbijeenkomst 13 juli 2022 59
Bijlage 10 Gesprekverslag bewonersbijeenkomst 22 september 2022 60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c te Soest. Ter plaatse zijn enkele bedrijfsopstallen aanwezig welke de afgelopen jaren onder meer zijn gebruikt door een aantal kantoren, voor opslag en voor industriefuncties.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en de locatie te ontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om de bouw van twee appartementencomplexen met in totaal 31 appartementen en 5 grondgebonden woningen. Tevens wordt de buitenruimte opnieuw ingericht.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" is de ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plan ontbreken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ferdinand Huycklaan, aan de oostzijde van de kern Soest. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie C, nummers 4138, 4193, 4385, 4441, 4891 en 4892. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Soest en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.

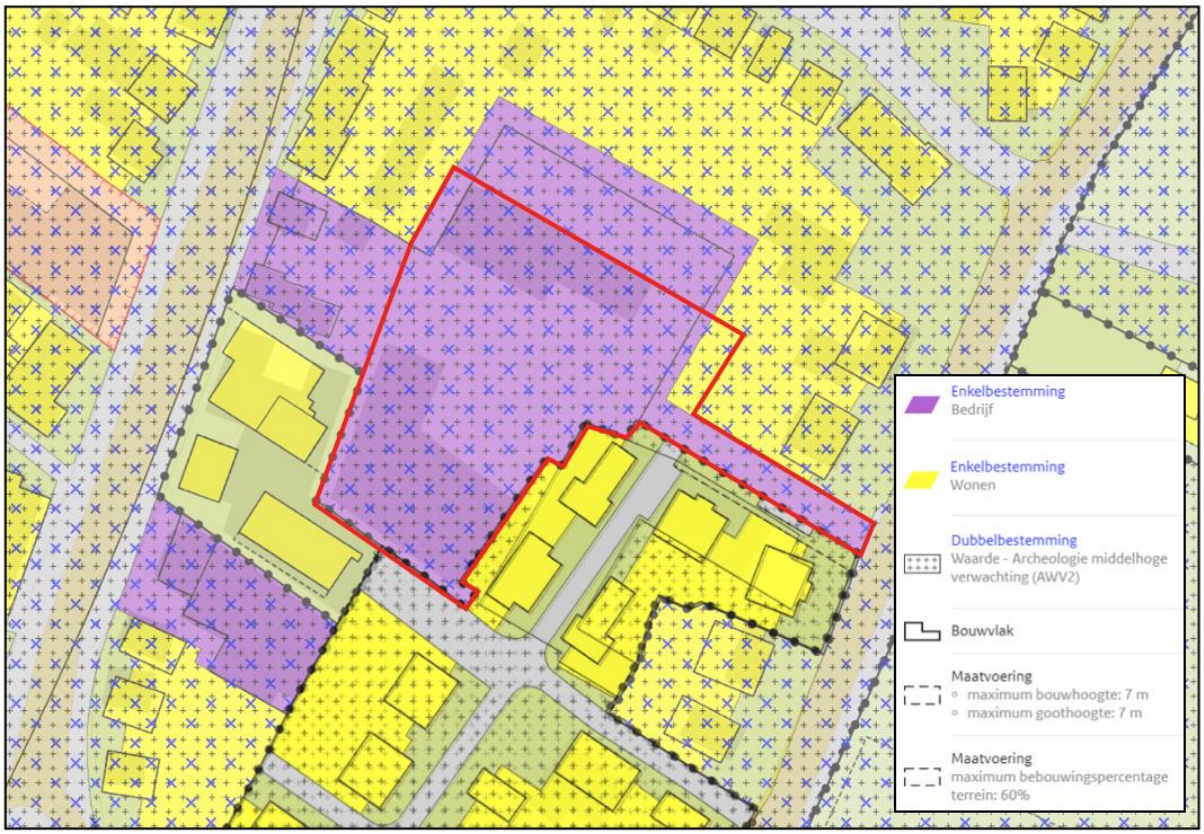
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende plannen

1.3.1 Algemeen

In het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' (vastgesteld d.d. 15 december 2011), het paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' (vastgesteld d.d. 28 september 2017) en het paraplubestemmingsplan 'Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' (vastgesteld d.d. 14 oktober 2021).

Ten aanzien van de planologische situatie is voornamelijk het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De rode lijn omvat het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)'. Tevens is binnen de bedrijfsbestemming een bouwvlak opgenomen. Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en ter plaatse van het plangebied een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 7 meter.

Hierna worden de bestemmingen verder toegelicht.

<u>'Bedrijf'</u>

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, ontsluitingsverhardingen, tuinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, technische installaties, luifels, overkappingen, reclametekens, pergola's en vlaggen- en andere masten.

Voor de gronden binnen deze bestemming gelden een aantal bouwregels, zoals dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte mogen bedragen. Tevens mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Een en ander met bijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, ontsluitingsverhardingen, bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen.

'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m^2 bedraagt.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets'

Op basis van het paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' en het paraplubestemmingsplan 'Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 14 oktober 2021, van toepassing verklaard. De parkeernormering is overgenomen in voorliggend plan.

1.3.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'

De voorgenomen bouw van 5 grondgebonden woningen en 2 appartementencomplexen met in totaal 31 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien hiervoor de benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken. Om het voornemen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden om het initiatief te realiseren.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

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

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Inmiddels is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van Soest weergegeven rondom het plangebied. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.

Afbeelding 2.1 Topografisch kaarten van 1900, 1955 en 2020 (Bron: topotijdreis.nl)

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

De ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door de Kerkstraat en de Ferdinand Huycklaan, waartussen het plangebied is ingeklemd. De bebouwing is veelal op deze wegen georiënteerd, wat zorgt dat de historische uitstraling van de lintbebouwingsstructuur herkenbaar is.

De functionele structuur van de omgeving bestaat in hoofdzaak uit eengezinswoningen. Dit betreffen veelal (half)vrijstaande woningen. Naast woningen komen diverse andere functies, zoals horeca, kantoren en bedrijven voor. Het plangebied zelf maakt deel uit van een kleinschalig bedrijventerrein, waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 zich mogen vestigen. Een gedeelte

van dit bedrijventerrein wordt inmiddels al ontwikkeld met woningbouw. Voorliggende ontwikkeling betreft in feite de laatste fase van de woningbouwontwikkeling.

2.4 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied betreffen, op de Kerkstraat na, woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). De Kerkstraat betreft een 50 km/uur weg en behoort tot de hoofdwegenstructuur van Soest (Steenhoffstraat-Middelwijkstraat-Torenstraat-Kerkstraat-Soestenbergsestraat). In de omgeving van het plangebied lopen daarnaast zowel buslijnen als een spoorverbinding.

Het plangebied heeft een in-/uitrit welke aansluit op de Ferdinand Huycklaan.

2.5 Groen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of van het Natuurnetwerk Nederland. De groenstructuur in de omgeving bestaat met name uit begeleidende beplanting langs wegen en beplanting op erven. Het plangebied zelf is bijna geheel bebouwd en verhard, met uitzondering van wat opgaande beplanting langs de inrit en langs de perceelranden.

2.6 Water

Op en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het grondwater bevindt zich daarnaast op circa 5,3 meter onder maaiveld. Er is geen sprake van grondwateroverlast.

2.7 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Tevens is het plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google maps)

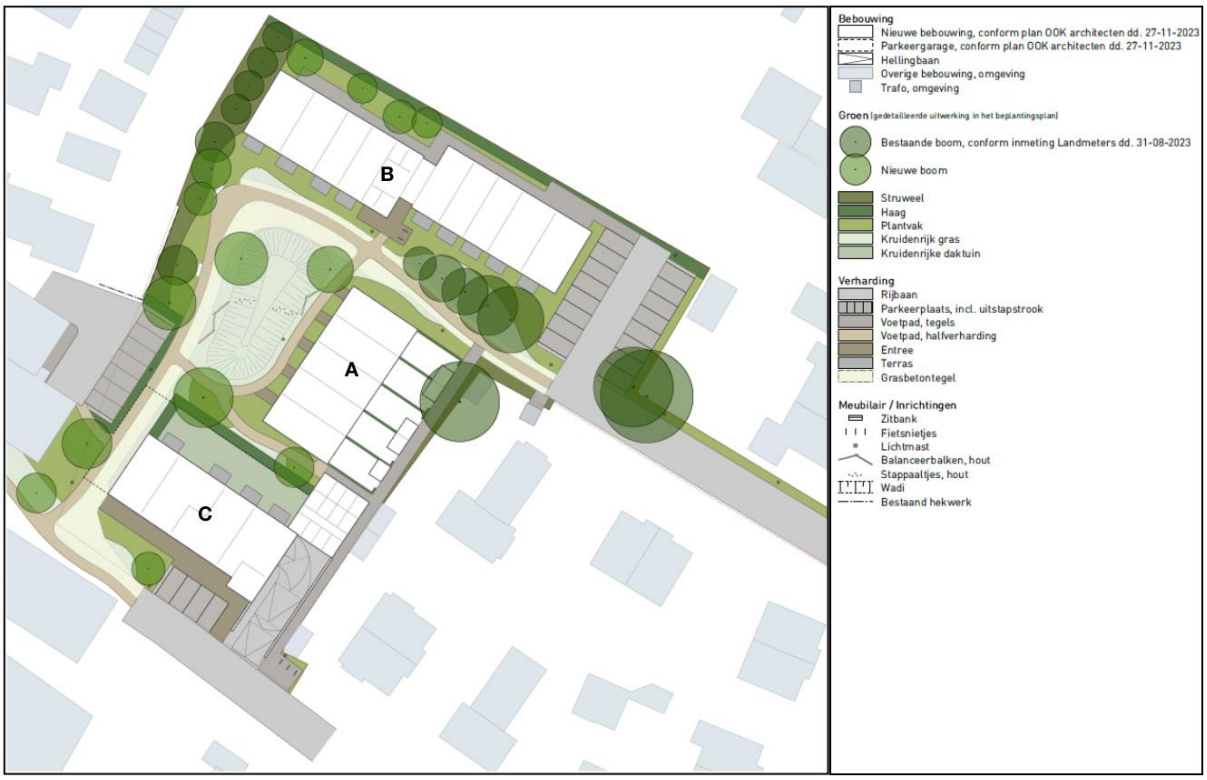
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

3.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats twee appartementengebouwen en vijf rijwoningen te realiseren. Het geheel krijgt een parkachtige groene uitstraling. In afbeelding 3.1 is een plattegrond van de gewenste situatie opgenomen. In bijlage 1 bij deze toelichting is het gehele schetsplan opgenomen. Na de afbeelding wordt ingegaan op de invulling van het plangebied.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: RV&O)

De rijwoningen worden gerealiseerd in het centrale deel van het plangebied (aangeduid met A). Dit betreffen koopwoningen uit het middensegment, welke met name geschikt zijn voor jonge doorstromers. De woningen bestaan uit drie bouwlagen en hebben een gebruiksoppervlakte van circa 147 m^2. De woningen worden op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens geplaatst en een berging bij de woning is op het achtererf toegestaan.

De appartementengebouwen zijn aan de noord- en zuidzijde van het plangebied beoogd. Het appartementengebouw in het noordelijke deel van het plangebied (aangeduid met B) bestaat uit twee bouwlagen, het appartementengebouw in het zuidelijke deel van het plangebied (aangeduid met C) uit drie bouwlagen. In totaal worden maximaal 31 appartementen in de gebouwen gerealiseerd.

Binnen het appartementengebouw B zijn 19 appartementen beoogd. Het betreffen 11 sociale huurappartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 40 m^2 en 50 m^2 en 8 huurappartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 60 m^2 en 70 m^2. Gezien de oppervlakte zijn deze appartementen bij uitstek geschikt voor starters. Deze appartementen hebben nabijgelegen

parkeerplaatsen op maaiveld. De appartementen op de verdieping zijn bereikbaar via een trappenhuis.

Binnen appartementengebouwen C zijn maximaal 12 appartementen beoogd. Het appartementengebouw wordt voorzien van een trappenhuis. Daarnaast is onder dit appartementengebouw een volledig verdiepte parkeergarage beoogd met in totaal ruimte voor 19 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer heeft de intentie appartementengebouw om de appartementen te verhuren, maar houdt de mogelijkheid wel open om er koopappartementen van te maken. Deze afweging en de daarbij behorende grootte van de appartementen wordt later uitgewerkt, maar zal uiteraard passen binnen de parkeercapaciteit in het plangebied.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021).

3.3.2 Situatie plangebied

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormering gelden voor woningen de parkeernormen zoals in volgende tabel is opgenomen. Achter elke functie staat eerst de reguliere parkeernorm. In de kolom daarna staat aangegeven aan welke parkeernorm moet worden voldaan als ook wordt voldaan aan de fietsparkeernorm.

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

Tabel 3.1 Parkeernorm (Bron: gemeente Soest)

<u>Parkeernorm gewenste situatie</u>

Het plan gaat uit van de realisatie van 31 appartementen tussen de 40 m^2 en 71 m^2 en 5 rijwoningen van ca. 147 m^2. De 31 appartementen betreffen huurwoningen, waarbij initiatiefnemer wel de mogelijkheid open houdt om van het zuidelijke appartementengebouw koopappartementen te maken, waarbij dit zal passen in de parkeercapaciteit. De 5 rijwoningen betreffen koopwoningen. In tabel 3.2 is de parkeerbehoefte bepaald, waarbij deels is gerekend met de reguliere parkeernorm en deels met de fietsparkeernorm (aangegeven met *). Daarnaast wordt opgemerkt dat in de tabel 8 extra parkeerplaatsen zijn opgenomen, welke dienen te worden gerealiseerd in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87'.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm auto per woning	Fietsparkeernorm per woning	Totaal auto	Totaal fiets
Woning tot 40 m^2 GO	11	0,65*	1,0	7,15	11
Woning va 41 tot 55 m^2 GO	11	0,8*	2,0	8,8	22
Woning van 56 tot 70 m^2 GO	9	1,2		10,8	
Woning van 131 m^2 GO of groter	5	2,2		11	
Kerkstraat 85-87				8	
Totale parkeerbehoefte				**45,75**	**33**

Tabel 3.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal betreft de parkeerbehoefte in de gewenste situatie 45,75 parkeerplaatsen voor auto's en 33 parkeerplaatsen voor fietsen. In dit geval worden binnen het plangebied 46 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd, bestaande uit 19 ondergrondse parkeerplaatsen en 27 groen aangeklede parkeerplaatsen op 3 locaties binnen het plangebied. Daarmee zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het overschot van 0,25 parkeerplaatsen kan worden benut indien het ontwerp van het zuidelijke appartementengebouw nog enigszins wordt aangepast bij de uitwerking.

Van de te realiseren parkeerplaatsen worden 4 parkeerplaatsen van laadpunten voor elektrische auto's voorzien. Daarnaast worden bij de appartementengebouwen bergingen gerealiseerd waarin de fietsparkeerbehoefte kan worden ondervangen. Voor de sociale (huur)woningen betreft dit een gezamenlijke berging en voor de resterende appartementen aparte bergingen behorende bij de appartementen. Bij de varianten met de grotere appartementen wordt deze berging als nodig vergroot om het benodigd aantal fietsen te kunnen plaatsen, het bestemmingsplan voorziet hierin.

Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Soest aangemerkt als een matig stedelijke gemeente.

Huidige functie	Verkeersgeneratie per etmaal	Oppervlakte	Totaal
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	4,8 per 100 m^2	1.611 m^2	77,3
Kantoor (zonder baliefunctie)	7,2 per 100 m^2	353 m^2	25,4
Totaal huidige situatie			102,7

Tabel 3.3 Verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	Verkeersgeneratie per etmaal	Aantal	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	7,1 per woning	5	35,5
Huur, appartement, midden/goedkoop	3,6 per woning	31	111,6
Totaal gewenste situatie			147,1

Tabel 3.4 Verkeersgeneratie gewenste situatie

Zoals blijkt uit bovenstaande tabellen is er in de nieuwe situatie sprake van een toename aan verkeersbewegingen van afgerond (147,1 – 102,7 =) 45 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt middels twee overzichtelijke in- en uitritten ontsloten op de Ferdinand Huycklaan. Dit betreft een 30 km/uur erftoegangsweg (type A en/of B). Dergelijke wegen beschikken over een capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze capaciteit niet overschreden. Daarnaast zal het aandeel vrachtverkeer vrijwel geheel verdwijnen, door het vervallen van de bedrijfsbestemming binnen het plangebied.

Gezien het vorenstaande wordt de toename van de verkeersbewegingen op het omliggende wegennet aanvaardbaar geacht.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke relatief kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied:</u> 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.4 Toetsing van initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 36 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 31 appartementen en 5 grondgebonden woningen. De appartementen en grondgebonden woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de kern Soest en haar directe omgeving.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 4.4.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 770 extra woningen in de kern Soest. De behoefte naar huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen uit het goedkopere segment is daarbij het grootst. Daarnaast is het van belang het woningaanbod gevarieerd te houden voor een verbeterde doorstroom.

De realisatie van 31 appartementen (waarvan een groot deel zich in het goedkopere segment bevindt) en 5 rijwoningen sluit aan bij deze behoefte. Op deze plaats wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw.

Bestaand stedelijk gebied
Gelet op de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied is onderdeel van de kern Soest. In de omgeving komen diverse (stedelijke) functies voor, waaronder maatschappelijke functies, bedrijven en woonpercelen. Daarnaast laat het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied bedrijfsfuncties toe.

Het plangebied kan dan ook worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

4.1.6 Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van het rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden bezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart is met name het thema 'Vitale steden en dorpen' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 Basisprincipes voor verstedelijking

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een woningbouwontwikkeling op een transformatielocatie binnen de bestaande bebouwingsgrenzen van Soest met 36 woningen. Daarmee wordt aangesloten op het uitgangspunt van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen,

werken, recreëren ’en ‘Ondergrond en bodem’ relevant. Hierna wordt nader op deze thema’s ingegaan.

4.2.2.2 Thema ‘Wonen, werken, recreëren’

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema ‘Stedelijke functies in stedelijk gebied’ relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode belijning. In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

<u>Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking</u>

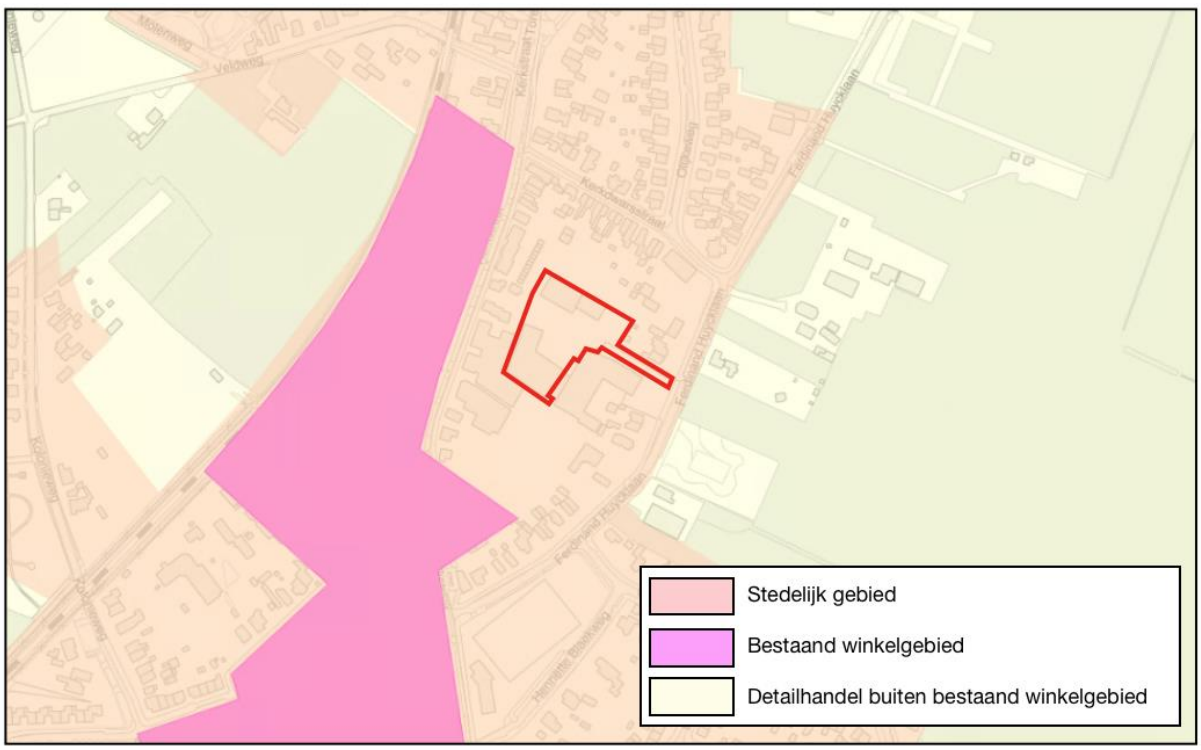
1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking;

2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

    a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;

    b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.



Afbeelding 4.1 Themakaart ‘Wonen, werken, recreëren’ (Bron: Provincie Utrecht)

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval worden woonbestemmingen toegekend binnen het stedelijk gebied van Soest. Door het realiseren van woningen op deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een behoefte. De woningen passen binnen zowel de

provinciale als de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. In de uiteindelijke bouwplannen wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

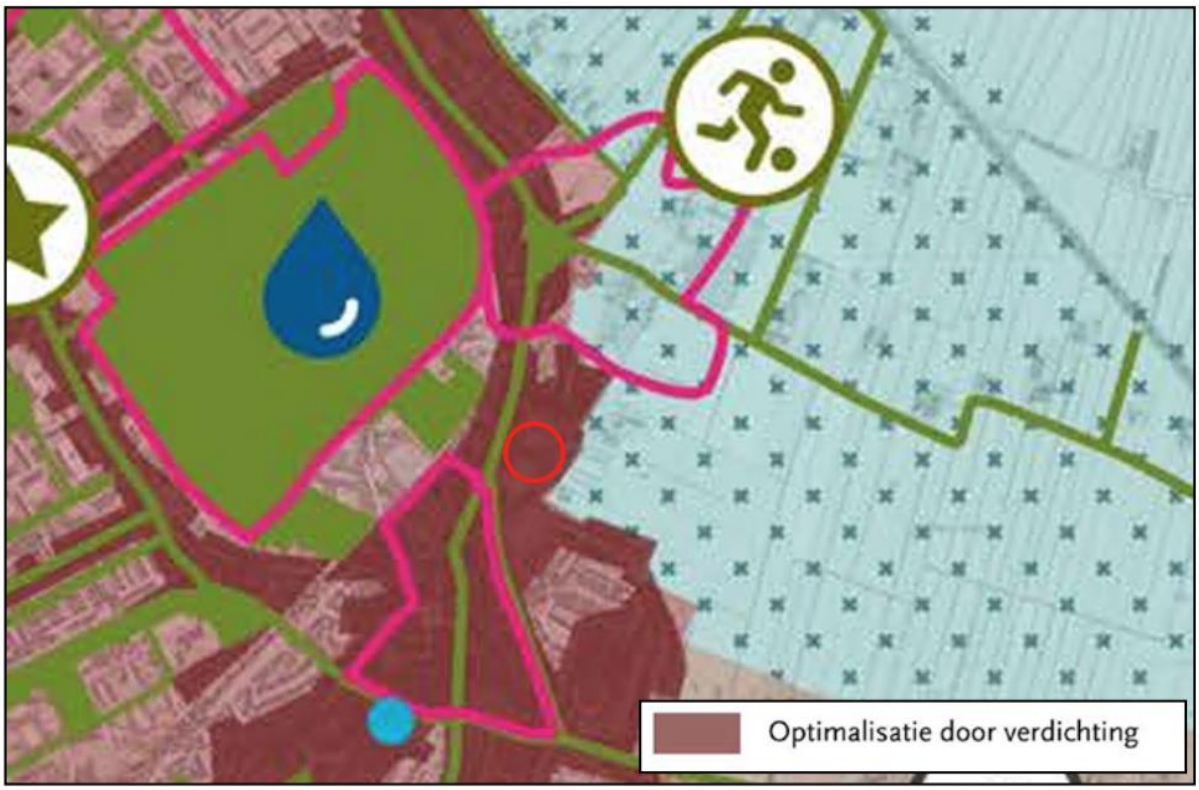
4.3.1 Omgevingsvisie Soest

4.3.1.1 Algemeen

Op 21 december 2021 heeft de gemeente Soest de omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen, Omgevingsvisie Soest en Soesterberg' vastgesteld.

De visie laat zien waar de gemeente wil staan in 2040 en wat de gewenste situatie voor de fysieke leefomgeving is. De bestaande kwaliteiten van de gemeente moeten behouden en versterkt worden. In de visie worden trends en ontwikkelingen die verwacht worden voor 2040 beschreven; daarnaast komen strategisch duurzame ontwikkelingsdoelen aan de orde. Deze zijn: Ontspannen woon- en werkmilieu, Soest in beweging, Waardevol groen, Ruimte voor recreatie en toerisme, Een groene, bruikbare polder, Adequaat reageren op klimaatverandering, mitigatie, Klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen. Deze thema's worden verder uitgewerkt en in visiekaarten gevisualiseerd voor de deelgebieden in de gemeente.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede opgenomen van de visiekaart. De ligging van het plangebied is hierop weergegeven met de rode cirkel. Het plangebied heeft de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'.



Afbeelding 4.2 Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Soest (Bron: gemeente Soest)

4.3.1.2 Ontspannen woon- en werkmilieu

Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling is het thema 'ontspannen woon- en werkmilieu' van belang. De gemeente Soest is aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Het wonen in de Randstad, de ondernemersgeest, de groene omgevingen binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij. In de omgevingsvisie worden de thema's die met de bebouwde leefomgeving en het gebruik daarvan te maken hebben. De volgende thema's worden in de visie bij het thema 'ontspannen woon- en werkmilieu' behandeld:

- Woningen (bestaand en nieuw)
- Bedrijventerreinen en werken
- Ontmoeten en ontmoetingsplekken (waaronder winkelgebieden, cultuur en samenleven)
- Voorzieningen (zorg, scholen etc.)
- Mobiliteit
- Omgevingskwaliteit (milieu/gezondheid)

In dit geval id met name het thema 'Woningen (bestaand en nieuw)' van belang.

<u>Woningen (bestaand en nieuw)</u>

De spanning tussen het bouwen van nieuwe woningen en het behouden van het groen is het belangrijkste vraagstuk in de gemeente. De landelijke druk op de woningmarkt is de gemeente Soest zeer merkbaar. Met name voor starters en voor ouderen die kleiner willen gaan wonen is het lastig een passende woning te vinden. Een langdurig gebrek aan woningen heeft effecten op de bevolkingsopbouw en de voorzieningen.

Soest heeft een bevolkingsprofiel met veel ouderen en redelijk veel gezinnen met kinderen. Dat vindt de gemeente een kernkwaliteit en de opgave voor de omgevingsvisie is hoe je met woningbouw die opbouw in stand kunt houden en of het wenselijk zou zijn deze nog wat te verjongen.

De behoefte lokaal en regionaal is groter dan wat de gemeente kan bouwen. In de kern Soest gaat het mondjesmaat met woningbouw. Er is een programma van een redelijke omvang maar dat kijkt slechts zo'n 5 jaar vooruit en de uitvoerbaarheid zal geen 100% zijn.

4.3.1.3 Toetsing

Het voorgenomen plan betreft de transformatie van een kleinschalig bedrijventerrein naar een woongebied. De verouderde voormalige bedrijfspanden hebben geen duurzame vervolgfunctie. Een vervolgfunctie is tevens, zonder zware investeringen, niet realistisch. Herontwikkeling naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die in de visie is aangewezen als 'optimalisatie door verdichting' en

Het plan houdt daarbij zorgvuldig rekening met het groene en dorpse karakter. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de kern Soest, waar 75% van de woningbouwopgave volgens de gemeentelijke structuurvisie moet worden gebouwd.

4.3.2 Masterplan Wonen Soest

4.3.2.1 Algemeen

Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op

de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

4.3.2.2 Kwantitatieve vraagontwikkeling

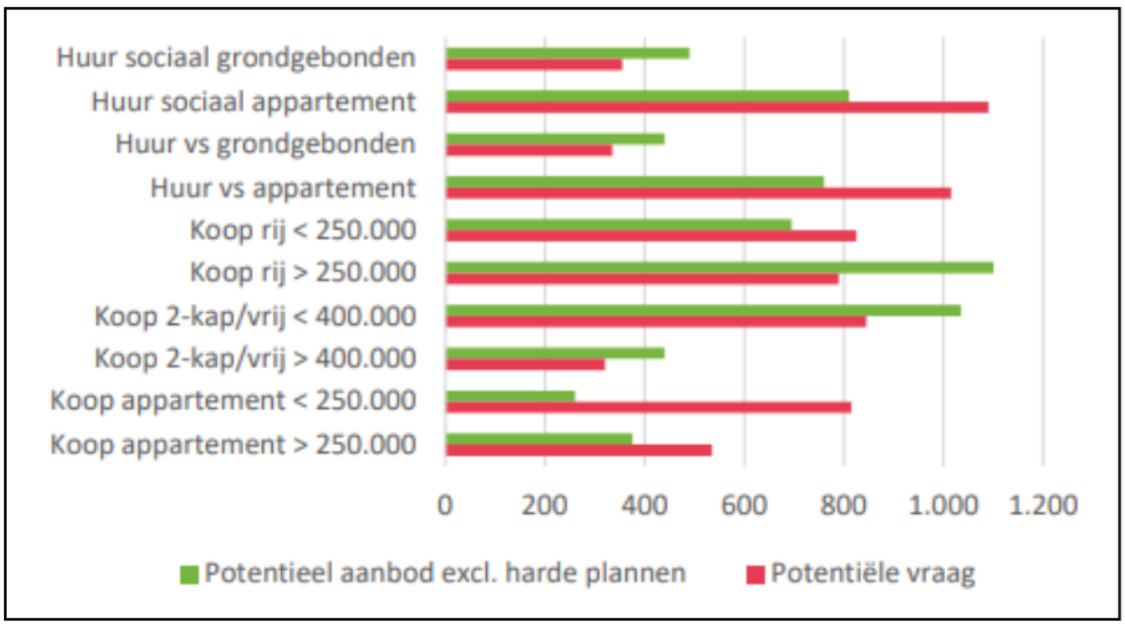
In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen.

4.3.2.3 Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 4.3 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning

2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.



Afbeelding 4.3 Verwachte vraag en aanbod naar woningen o.b.v. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

Op basis van de woningbehoefte zoals beschreven in het Masterplan Wonen in Soest is een zogenaamd no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 4.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn.

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat de wens is om voldoende groene en/of karakteristieke open plekken te behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van het aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat het woningbouwprogramma zich moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

		Behoefte	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2^1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2^1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
Totaal		770	201	+637	100%	100%

Tabel 4.1 Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen (Bron: gemeente Soest)

4.3.2.4 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het betreft tevens een type woningen – appartementen en rijwoningen – waar veel vraag naar is. De appartementen in het noordelijke appartementencomplex (19 appartementen) zullen verhuurd worden, de appartementen in het zuidelijke complex (12 appartementen) zullen ook verhuurd worden waarbij de initiatiefnemer de mogelijkheid open houdt om er koopappartementen van te maken, de rijwoningen betreffen koopwoningen. De appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen de 40 m^2 en 62 m^2 in het noordelijke appartementengebouw zijn met name geschikt voor starters en doorstromers. De appartementen in het zuidelijke blok ook, waar bij initiatiefnemer de mogelijkheid open houdt hier koopappartementen van te maken met een andere grootte waarbij deze dienen te passen binnen de parkeercapaciteit van het plangebied. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en ontwikkeling van woningbouw binnen de kern.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

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. De nota staat vol

inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten.

4.3.3.2 Situatie plangebied

Op basis van de welstandsnota valt het plangebied binnen het deelgebied 'Soest Zuid', waarvoor het welstandsniveau 'gewoon' geldt. Voor dit niveau gelden de hoofdaspecten. Het bouwplan moet aan deze aspecten voldoen. Hierna zijn de hoofdaspecten weergegeven.

HOOFD-ASPECTEN	Situering	• Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; • Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	• Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; • Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	• Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; • Een evenwichtige composotie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	• Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; • Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; • Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

4.3.3.3 Toetsing

Het bouwplan is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft goedkeuring gegeven op het plan. De gewenste ontwikkeling is passend binnen het welstandsbeleid van de gemeente Soest.

4.3.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

4.3.4.1 Algemeen

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

4.3.4.2 Toetsing

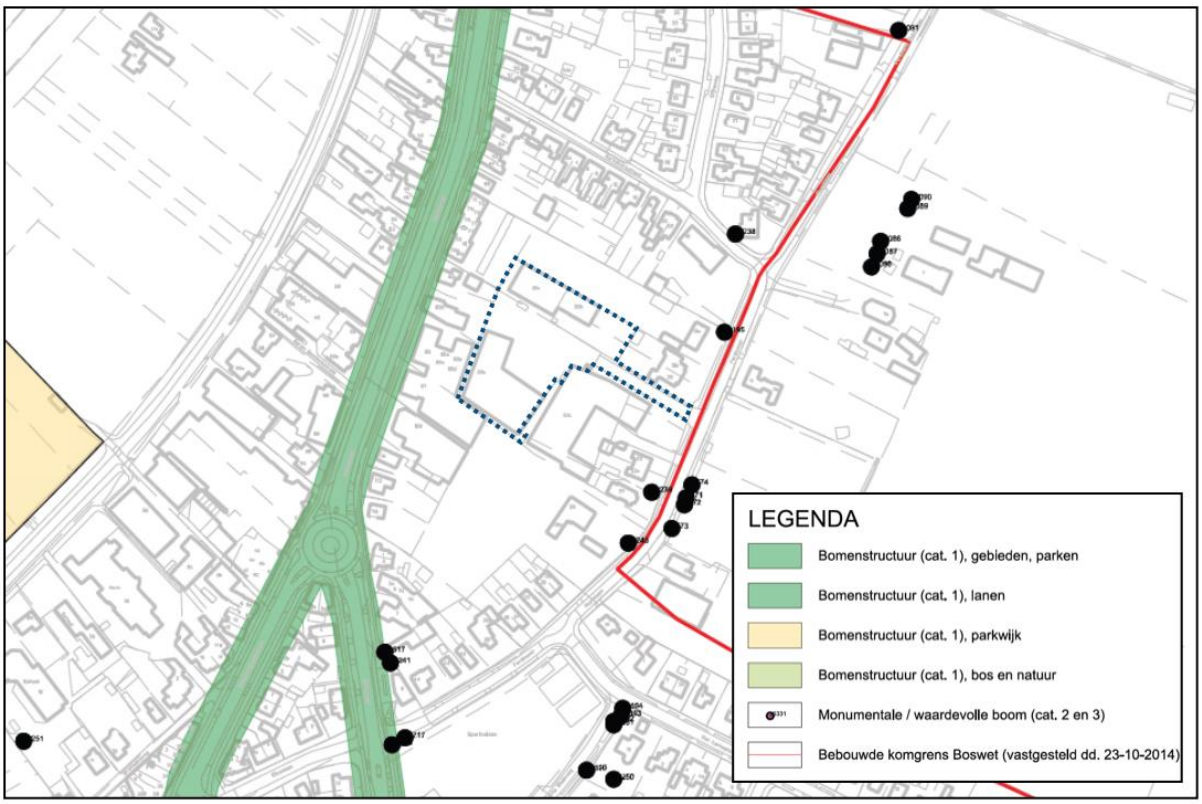
Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven.

4.3.5 Bomenkaart Soest

4.3.5.1 Algemeen

De Bomenkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat binnen het plangebied geen bijzondere bomenstructuren of monumentale/waardevolle bomen aanwezig zijn.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de bomenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

Monumentale/waardevolle bomen vallen binnen het beleid 'bescherming en kap van bomen'. Uitgangspunt is dat alle bomen duurzaam worden ingepast. Voor overige bomen geldt dat sprake kan zijn van waardevolle bomen die in de toekomst kunnen uitgroeien tot monumentale bomen. Daarom moeten ook deze bomen worden ingepast.

4.3.5.2 Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen monumentale of waardevolle bomen aanwezig. De bestaande bomen in het plangebied blijven zoveel als mogelijk behouden. Daarnaast wordt het plangebied groen aangekleed met nieuwe beplanting. Het plan is hiermee in overeenstemming met de bomenkaart van Soest.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's Besluit milieueffectrapportage, bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Hierna wordt er verder op de vormvrije m.e.r. ingegaan.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op circa 8,9 kilometer afstand is gelegen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (zie afbeelding 5.4) en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r-beoordelingsplichtig plan.

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 van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. In deze situatie vindt geen transformatie plaats. Wel is sprake van een 'rood voor rood' project. De bestaande bebouwing in de vorm van bedrijfsopstallen maakt plaats voor de beoogde woningbouwontwikkeling. De vigerende bedrijfsbestemming is niet vergelijkbaar met de woonfunctie. Wel is de woonfunctie al aanwezig in de nabije omgeving, de ontwikkeling is dan ook

passend in de omgeving. De impact van de twee appartementencomplexen en 5 grondgebonden woningen op de omgeving is lager of vergelijkbaar met de impact van de bedrijfsopstallen (verkeersbewegingen, geluiduitstraling, ontsluiting e.d.).

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft er geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.2.2 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Hierna worden de resultaten en conclusies beschreven. De complete rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het rapport. Er zijn in de boven- en onderlaag geen andere verontreinigingen aangetroffen. In de bovenlaag is géén verhoogd gehalte aan PFAS aangetoond.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met koper. Een licht verhoogd gehalte aan koper wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het rapport.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstig gebruik.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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.

5.2.3.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**	**richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.2.3.3 Situatie plangebied

<u>Algemeen</u>

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt kan geclassificeerd worden als een *gemengd gebied*. Naast woningen komen maatschappelijke en bedrijfsmatige functies op korte afstand van elkaar voor. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een gemengd gebied van toepassing.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd of omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

De milieubelastende functies binnen een straal van circa 50 meter van het plangebied betreffen een aantal bedrijfspercelen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bedrijfspercelen in de omgeving van het plangebied bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 geldt op basis van een gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen voldaan, behalve voor het bedrijfsperceel aan de Kerkstraat 83 en 83a en het resterende stuk bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied.

Ter plaatse is in de huidige situatie een woning (Kerkstraat 83) en een kantoor (Kerkstraat 83a) aanwezig. Voor beide functies geldt op basis een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Een herinvulling van het bedrijfsperceel met een bedrijf uit categorie 2 is niet aannemelijk, aangezien binnen 10 meter al woningen aanwezig zijn.

Voor de resterende bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied geldt dat ter plaatse in de huidige situatie geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Planologisch gezien zijn bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Gezien de dichtstbijzijnde woningen met vergunningsvrije uitbouwmogelijkheden op korte afstand zijn gelegen, zijn functies uit milieucategorie 2 echter niet aannemelijk. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op deze locatie te projecteren.

Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woningen. Omgekeerd worden bedrijven in de omgeving niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.2.3.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een

geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

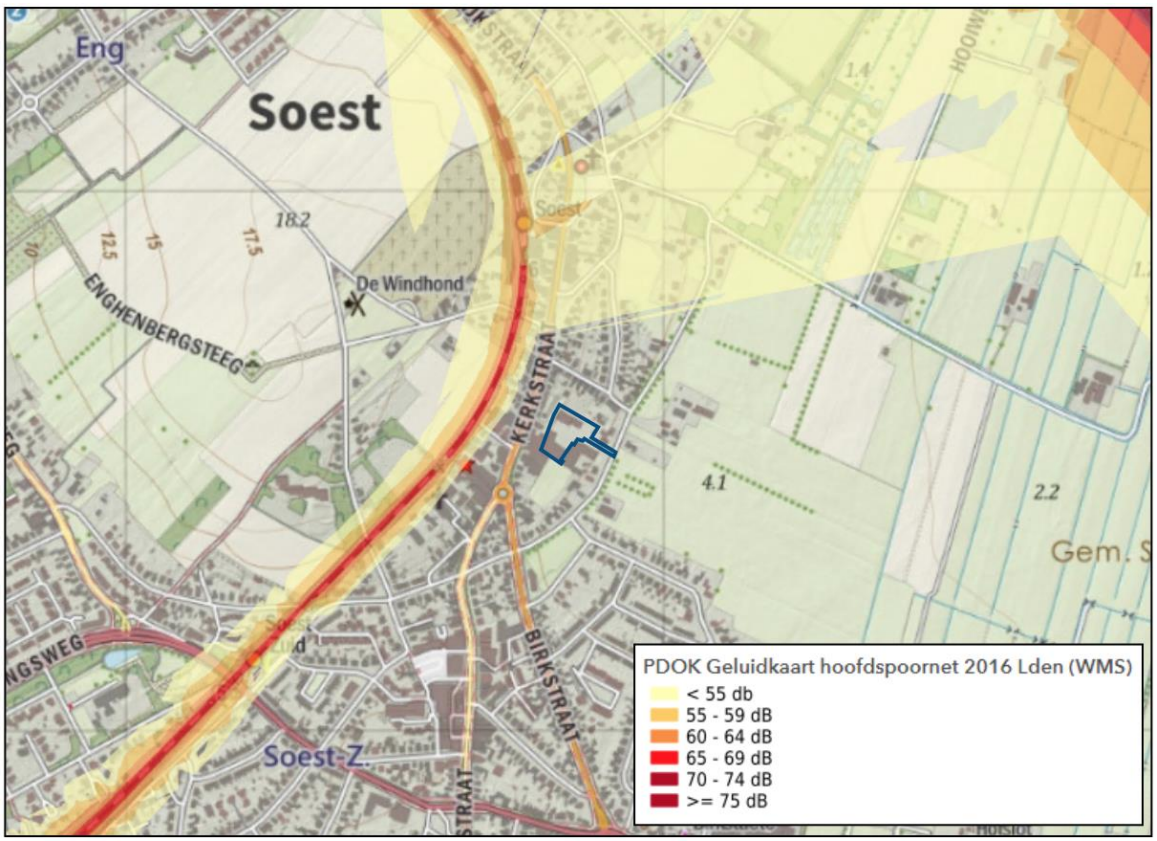
5.2.4.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Van nieuwe wegen, anders dan een nieuwe in- en uitrit, is geen sprake.

Railverkeerslawaai

Op circa 120 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Utrecht-Baarn. Daarnaast bevindt de spoorlijn Baarn-Amersfoort op circa 1,2 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Op basis van de Geluidskaart spoorwegen is het plangebied op voldoende afstand van de spoorwegen gelegen. Op basis van het geluidproductieplafond van beide spoorwegen ligt het plangebied buiten de wettelijke geluidszone van de spoorwegen.

Aanvullend blijkt uit de geluidkaart spoorwegen dat ter plaats van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te verwachten ten aanzien van spoorweglawaai. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1 Ligging van het plangebied t.o.v. nabijgelegen spoorwegen (Bron: Geluidskaart spoorwegen PDOK)

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerreinen. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (artikel 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedsfeer van de Kerkstraat en de Birkstraat. De woningen en appartementen zijn niet gelegen binnen de zone van andere wegen. Het plangebied ligt wel binnen de invloedsfeer van de 30 km/uur-wegen de Ferdinand Huycklaan, Van Lenneplaan en de Kerkdwarsstraat.

In het kader van het aspect wegverkeerslawaai is door Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen en appartementen vanwege omliggende wegen. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij de toelichting.

Wet geluidhinder

Uit de rekenresultaten volgt dat, ten gevolge van verkeer op de Kerkstraat en Birkstraat ter plaatse van het gehele plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Verdere maatregelen hoeven niet te worden onderzocht en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een geode ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting ten gevolge van de nabij het plangebied gelegen 30 km/uur wegen en de ongecorrigeerde cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen (inclusief 30 km/uur wegen) berekent.

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

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door wegverkeer (inclusief 30 km/uur wegen) bedraagt maximaal 52 dB ter plaatse van de zuidgevel van het meest noordelijk gelegen appartementengebouw. Een vervolgonderzoek naar de gevel is akoestisch gezien niet noodzakelijk.

5.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

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

De belangrijkste zijn:
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;

- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m^3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

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

5.2.4.2 Situatie in het plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 1.500 nieuwe woningen wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie wonen niet aangemerkt is als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van km^2 de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 9,87 µg/m^3 voor het meetjaar 2030. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) voor het plangebied is voor het meetjaar 2030 15,29 µg/m^3. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) voor het plangebied in het meetjaar 2030 8,63 µg/m^3. Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

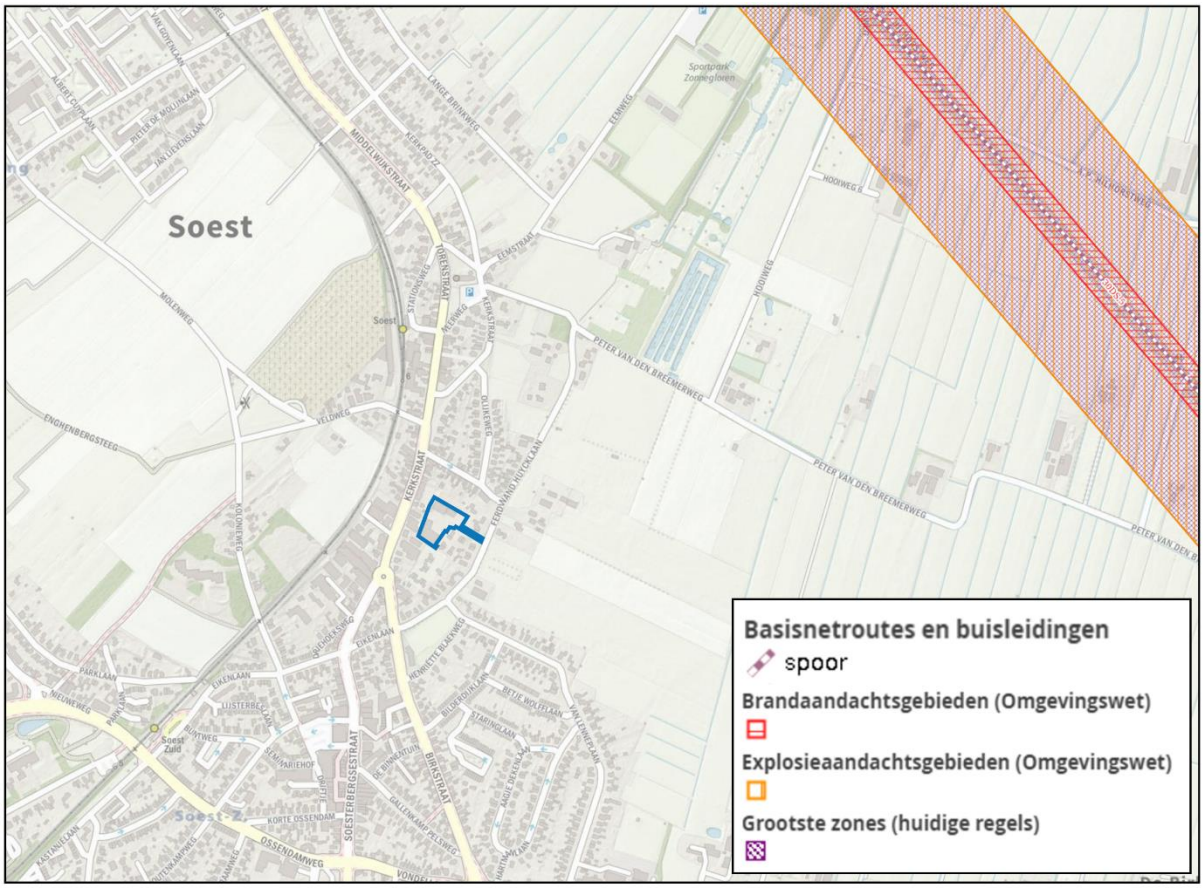
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe belijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Signaleringskaart)

Op de kaart is te zien dat op circa 1,25 kilometer afstand ten westen de spoorlijn Baarn-Amersfoort ligt, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het plangebied bevindt zich buiten het brand- en explosieaandachtsgebied. Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. In onderstaande tabel wordt het invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
A	460
B2	995
C3	35
D3	375
D4	>4.000

In dit geval reikt het invloedsgebied van stofcategorie D4 tot over het plangebied. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn ligt is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd. Wel dient conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

D4 stoffen betreffen zeer toxische vloeistoffen. De te realiseren bebouwing zal geschikt zijn om te schuilen in het geval van een toxische wolk scenario. Zo zullen deuren en ramen afsluitbaar zijn. Daarnaast ligt het plangebied binnen de dekking van een Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie zodat de aanwezigen tijdig op de hoogte kunnen zijn. Verder is het plangebied goed bereikbaar vanaf diverse wegen. Verwacht wordt ook dat de brandweer vanaf de omliggende brandweerkazernes binnen de opkomsttijd van circa 8 minuten ter plaatse kan zijn in geval van een calamiteit. Zo bevindt de brandweerkazerne Soest zich op minder dan 2 kilometer afstand van

het plangebied. Bij het realiseren van de woningen zal ten slotte rekening worden gehouden met de geldende eisen omtrent brandveiligheid zoals het realiseren van voldoende blusvoorzieningen.

Voor wat betreft de zelfredzaamheid wordt opgemerkt dat het gaat om de realisatie van reguliere woningen. Hierbij kan er vanuit gegaan worden dat de zelfredzaamheid over het algemeen voldoende is.

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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 ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; 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.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

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

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.

- Omgaan met wateroverlast èn waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.

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

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

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel ‘Partnerschap als watermerk’. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het gemeentelijk plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. De bestaande riolering heeft hiervoor voldoende capaciteit. Tijdens de realisatie van het plan zal hierop nog een extra controle plaatsvinden.

5.3.2 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De watertoets is opgenomen in bijlage 4. De reactie van het waterschap is hierna opgenomen.

"Er ligt geen oppervlaktewater binnen of nabij de locatie omdat de ondergrond geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Er is bovendien geen substantiële toename van het verhard oppervlak dus zijn er vanuit het waterschap geen aanvullende maatregelen van toepassing. Houd er wel rekening mee dat het hemelwater naar groene zones of wadi's wordt gestuurd zodat het water de kans krijg om te infiltreren en niet bijvoorbeeld op de openbare weg blijft staan."

5.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura 2000

In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven. Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Arkemheen' en 'Oostelijke Vechtplassen' liggen op een afstand van respectievelijk 8,9 en 11,5 kilometer van het plangebied.

Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied, is geen sprake van directe invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een ontwikkeling kan echter ook indirect invloed hebben op Natura 2000-gebied door een toename van stikstofdepositie.

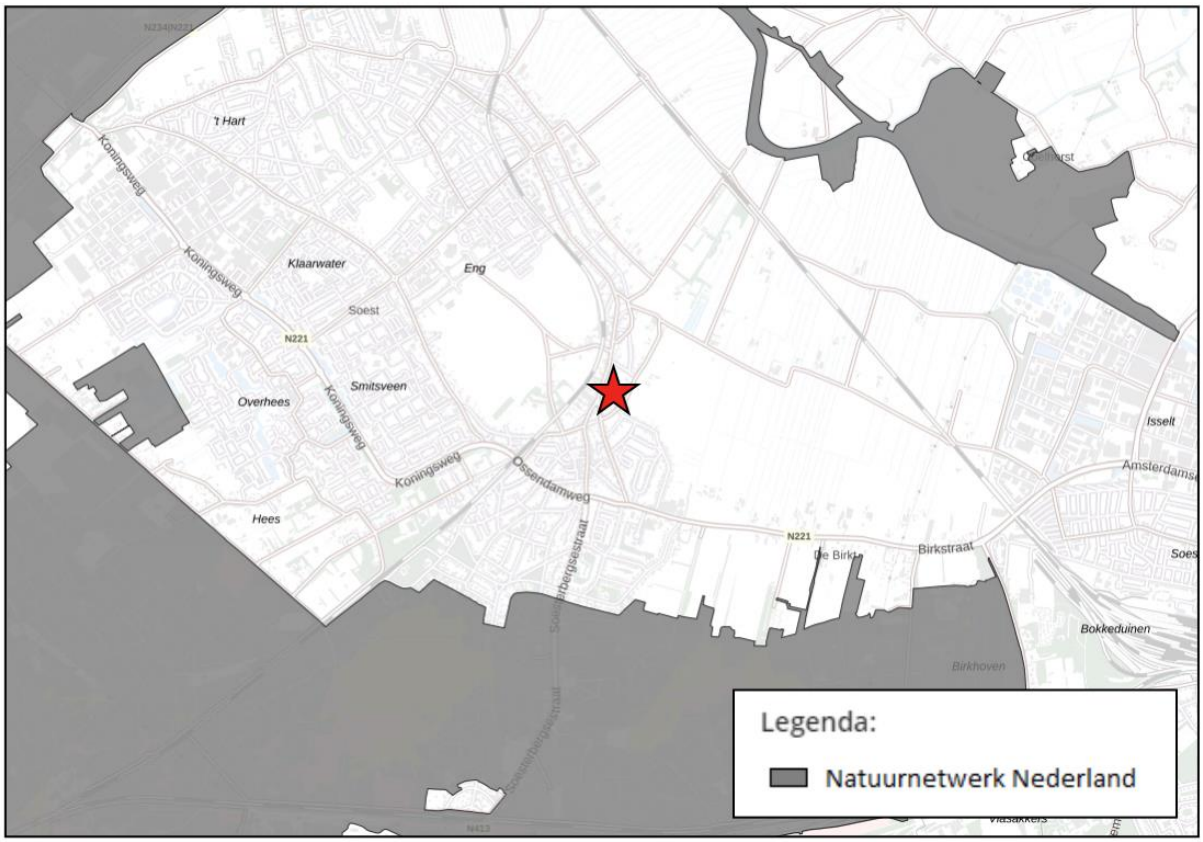
In voorliggend geval is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 5. Op basis van de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd.

Onderzoeksresultaten

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.4.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.5 wordt ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 5.5 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

5.4.3 Soortenbescherming

5.4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Els & Linde B.V. een quickscan ecologie uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in bijlage 6. Naar aanleiding van dit onderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, welke is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.3.2 Situatie plangebied

Resultaten quickscan ecologie

Door een ecoloog van bureau Els & Linde B.V. is op 2 februari 2022 beoordeeld of er beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade kunnen ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen in pand op nummer 20b op voorhand niet kan worden uitgesloten. Aangezien het pand wordt gesloopt wordt een aanvullend onderzoek naar vleermuizen geadviseerd.

Verder dient rekening te worden gehouden met algemeen broedende vogels in de eiken en struiken en op de platte daken. Er wordt geadviseerd te werken buiten het broedseizoen.

Resultaten nader onderzoek vleermuizen

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat binnen de planlocatie één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis in het pand op nummer 20b aanwezig is. Gezien de sloop wordt het paarverblijf niet behouden. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is daarom noodzakelijk. Deze ontheffing is aangevraagd en ook al verleend door de provincie Utrecht.

5.4.4 Conclusie

Indien de kapwerkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd en aan de voorwaarden van de ontheffing voor de gewone dwergvleermuis wordt voldaan, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologiehoge verwachting (AWV2)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

In voorliggend geval wordt deze oppervlakte overschreden en is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect b.v.. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

Resultaten

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de flank van een stuwwal ligt, op de overgang naar een lager gelegen vallei. De stuwwalafzettingen of hellingspoelingsafzettingen zijn vermoedelijk afgedekt met dekzand, dat vervolgens is afgedekt door een enkeerdgrond. Dergelijke overgangszones vormden vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke plaatsen voor bewoning. Op basis hiervan heeft het plangebied een hoge verwachting voor de periode Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Vanwege het ontbreken van bebouwing op historische kaarten is er een lage verwachting op archeologische resten uit de Nieuwe Tijd, met uitzondering van sporen van landgebruik. Vrijwel direct ten zuiden van het plangebied is sprake van een vindplaats uit de Late Middeleeuwen vanaf een diepte van 4,5 m +NAP, maar deze bleek ook grotendeels verstoord te zijn geraakt.

Uit het veldonderzoek is echter gebleken dat sprake is van verstoringen van het dekzand tot een diepte van 100-155 cm -Mv (4,0-4,5 m +NAP), waar direct de C-horizont van is aangetroffen. Deze verstoringen reiken tot een grotere diepte dan waar ten zuiden van het plangebied reeds een vindplaats is aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van plastic en beton in de aangetroffen ophoog- en verstoringslagen moet de oorzaak van deze verstoringen in de tweede helft van de 20e

eeuw gezocht worden. Waarschijnlijk is dit te relateren aan de bouw van bestaande panden in het plangebied. Daarom is de hoge verwachting uit het bureauonderzoek naar een lage verwachting bij te stellen naar een lage verwachting voor alle periodes.

Transect b.v. adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt de wettelijke plicht dergelijke resten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Soest (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.6.2 Situatie plangebied

Analyse van het gebied

De Ferdinand Huycklaan is het historische dorpslint van Soest met een van oorsprong agrarisch karakter. De Kerkstraat was vanaf 1815-1817 de Rijksstraatweg richting Amersfoort waaraan nieuwe bebouwing ontstond. In de 20ste eeuw is bebouwing in het binnengebied gekomen.

De bebouwing aan de Ferdinand Huycklaan en de Kerkstraat was van oorsprong kleinschalig. Aan de Ferdinand Huycklaan overheersen agrarische percelen met bebouwing van maximaal 1 bouwlaag onder een kap. In de 20ste eeuw is een blokje van 2 bouwlagen onder een kap toegevoegd. Aan de Kerkstraat komt veel bebouwing voor van maximaal 2 bouwlagen onder een kap.

De waarden van het gebied betreffen:

- het agrarische karakter van de Ferdinand Huycklaan met bebouwing op een ruim perceel en overheersend maximaal 1 bouwlaag onder een kap;
- het begin 20ste eeuwse karakter van de Kerkstraat met bebouwing van maximaal 2 bouwlagen onder een kap;
- van oorsprong veel onbebouwde ruimte tussen de bebouwde straten met veel groen.

Inpassing van het voorgenomen plan in het gebied

Het plangebied, op dit moment voornamelijk bestaand uit bestrating en loodsen, ligt tussen de recentelijke nieuwbouw van 2-kappers aan de Ferdinand Huycklaan en de in aanbouw zijnde nieuwbouw van een wat stedelijkere appartementen bebouwing aan de Kerkstraat.

Het voorgestelde plan vormt een weldoordachte overgang tussen deze twee werelden. De van oorsprong onbebouwde delen met veel groen worden met zorg weer ingepast in het plan. Met één robuuste groenstructuur en groene uitlopers naar zowel de oost- als de westzijde wordt de overgang tussen deze twee werelden begeleid.

De toegevoegde groenstructuur wordt omarmd door drie massa's. Een appartementengebouw met drie lagen sluit mooi aan bij de nieuwe en eigentijdse invulling van twee gebouwen aan de Kerkstraat. Het meest noordelijke appartementengebouw is twee laags hoog en heeft, zeker door

de beperkte verspringing, qua volume en vorm al meer weg van een landelijker korrel. De overgang wordt gecompleteerd door de eengezinswoningen aan de oostzijde te plaatsen en met de tuinen te schakelen met de twee-onder-een kapwoningen welke aan de Ferdinand Huycklaan recent nieuw zijn gebouwd.

Ook qua materialisatie is aansluiting gezocht bij beide werelden. De drie blokken maken elk op een unieke wijze gebruik van de combinatie metselwerk en hout. Het drie-laagse blok in lijn met het tegenoverliggende bestaande blok, in hout. Het twee-laags blok, in lijn met de tweekappers in metselwerk en de grondgebonden woningen in een combinatie van de twee materialen. Met groen op het parkeerdek, hout in de gevels en sedum op de bergingdaken wordt zowel in de gevel als op verdiepingsniveau aandacht besteed aan een natuurlijke uitstraling.

5.6.3 Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.7 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 zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Klimaatadaptatie
Het bergingsblok behorende bij het zuidelijke appartementengebouw zal worden voorzien van een sedumdak. De bergingen bij de eengezinswoningen worden eveneens voorzien van een sedumdak. Verder wordt op het parkeerdek, op plaatsen waar geen buitenruimten behorend bij de begane grond van appartementen komen, groen aangebracht. Ten slotte is veel ruimte voor een groene invulling met ruimte voor water om te infiltreren.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

<u>‘Groen-Wijkgroen’ (Artikel 3)</u>

De gronden rondom de rijwoningen en rondom de appartementencomplexen is bestemd tot ‘Groen-Wijkgroen’. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor openbaar toegankelijk groen. Op deze gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ook is één gebouw in de vorm van een nutsgebouw met een maximaal bebouwd oppervlak van 15 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Dit betreft een bestaand transformatorhuisje binnen het plangebied. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt het groene karakter van het gebied.

<u>‘Tuin’ (Artikel 4)</u>

De gronden bij het appartementencomplex waar een buitenruimte voor de appartementen op de begane grond is gepland, zijn bestemd als ‘Tuin’. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor

tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op deze gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Ook is een ondergrondse parkeergarage toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met een maximale bouwdiepte van 4 meter.

'Verkeer' (Artikel 5)

De toegangsweg en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Ook de in- en uitrit voor de ondergrondse parkeergarage valt binnen deze bestemming, aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – in – en uitrit parkeerkelder'. Binnen deze bestemming zijn tenslotte nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden opgenomen.

'Wonen' (Artikel 6)

De gronden waar grondgebonden woningen worden gerealiseerd en de gronden ter plaatse van het achtererfgebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn hier tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De woningen moeten in de vorm van een rijwoning en binnen het aanwezige bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte voor de woningen is 9,5 meter, vanwege de maatvoeringsaanduiding. Bijbehorende bouwwerken moeten ook aan bepaalde maatvoeringen voldoen en mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

'Wonen – Gestapeld' (Artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde appartementengebouwen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, andere bouwwerken en ontsluitingsvoorzieningen. Tevens is een ondergrondse parkeergarage toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in regels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen is bepaald dat uitsluitend gestapelde woningen toegestaan zijn. De bouwhoogte is via een aanduiding op de verbeelding in het bouwvlak vastgelegd. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. De aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen om zodoende de beoogde bergingen bij het appartementencomplex aan de zuidzijde van het plangebied mogelijk te maken. Ten slotte geldt dat balkons, galerijen en trappenhuizen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

6.2.3 Algemene regels

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.

Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regeling voor onderkeldering van gebouwen. Daarnaast is er een regel, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

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.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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 art. 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.

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een 5 rijwoningen en 31 appartementen op te richten. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft daarom geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

Wel zijn op 13 juli 2022 en 22 september 2022 bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd in bijlage 9 en bijlage 10. Naar aanleiding van de bijeenkomsten zijn ten opzichte van het originele ontwerp enkele wijzigingen doorgevoerd. Op 25 oktober 2023 is een inloopavond georganiseerd. Omwonenden waren positief over de wijzigingen. Met name de geringere bouwhoogte maar ook de andere positionering van bouwblokken kon op veel instelling rekenen. Op één punt van het plan, dit betreft het blok met ondermeer de sociale huurappartementen, was een eensluidende opmerking. Dit betrof de afstand van dit nieuwe blok ten opzichte van de westelijke erfgrens. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen de rooilijn van het appartementengebouw op dezelfde lijn te leggen als de westelijke rooilijn van de huidige loods door het blok smaller te maken. Dit is ook meegenomen in de verbeelding en regels van het voorliggende bestemmingsplan.

8.1.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Bijlagen

Bijlage 1 Schetsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 AERIUS-berekeningen

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Gesprekverslag bewonersbijeenkomst 13 juli 2022

Bijlage 10Gesprekverslag bewonersbijeenkomst 22 september 2022

Gemeente Soest

Postbus 2000
3760 CA Soest

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