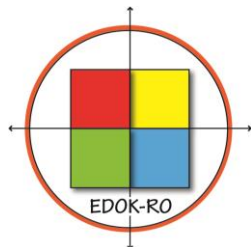


Bestemmingsplan

Ontwerp

Hoek Rademakerstraat – Van der Griendtlaan

Soesterberg



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen
81

3771 VN Barneveld

☎ 06-1395 0955

@ info@edok-ro.nl

💻 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Bestemmingsplan Hoek Rademakerstraat – Van der Griendtlaan
Status	Ontwerp
Projectnummer	2022-D01
Datum	28 maart 2023
Opdrachtgever	Gemeente Soest.
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Geldende plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	12
Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Het plan	15
Hoofdstuk 4 BELEIDSKADERS	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	25
4.3 Regionaal beleid	26
4.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1 Bodem	33
5.2 Water	34
5.3 Erfgoed	37
5.4 Flora en fauna	39
5.5 Bomen Effect Analyse	43
5.6 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai	43
5.7 Luchtkwaliteit	46
5.8 Bedrijven en milieuzonering	47
5.9 Geur	49
5.10 Externe veiligheid	49
5.11 Verkeer en parkeren	51
5.12 Kabels en leidingen	52
5.13 MER-toets	53
Hoofdstuk 6 TOELICHTING OP REGELS	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Planregels	55
6.3 Verbeelding	57
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	61
Bijlagen	63
Bijlage 1 Distributieve Marktanalyse Soesterberg	65
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	67
Bijlage 3 Watertoets	69
Bijlage 4 Quickscan natuurtoets Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5	71
Bijlage 5 Huismusonderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5	73
Bijlage 6 Gierzwaluw onderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5	75
Bijlage 7 Vleermuis onderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5	77
Bijlage 8 Quickscan natuurtoets Rademakerstraat 30	79



Bijlage 9	Huismusonderzoek Rademakerstraat 30	81
Bijlage 10	Gierzwaluw onderzoek Rademakerstraat 30	83
Bijlage 11	Vleermuisonderzoek Rademakerstraat 30	85
Bijlage 12	Bomen Effect Analyse	87
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek wegverkeer	89
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek industrielawaai	91
Bijlage 15	Quickscan externe veiligheid	93
Bijlage 16	Verantwoording groepsrisico	95
Bijlage 17	Verkeer- en parkeeronderzoek	97
Regels		99
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	101
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	107
Artikel 3	Detailhandel	107
Artikel 4	Waarde - archeologie lage verwachting	109
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	113
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	119
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	121
Artikel 10	Overige regels	123
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	125
Artikel 11	Overgangsrecht	125
Artikel 12	Slotregel	127
Verbeelding		129

Toelichting





Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

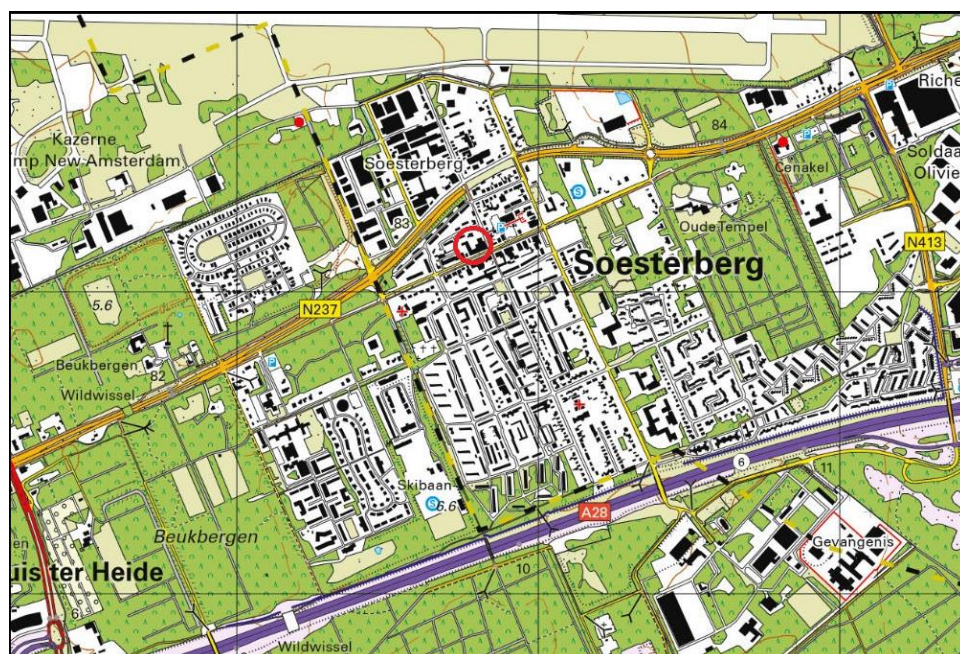
Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een initiatief voor de herontwikkeling op het perceel Rademakerstraat 20 - 30 te Soesterberg.

De beoogde ontwikkeling is een herontwikkeling van de bestaande detailhandel en de realisatie van 40 appartementen met de daarbij behorende parkeerplaatsen, fietsenstallingen e.d..

Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet ze worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

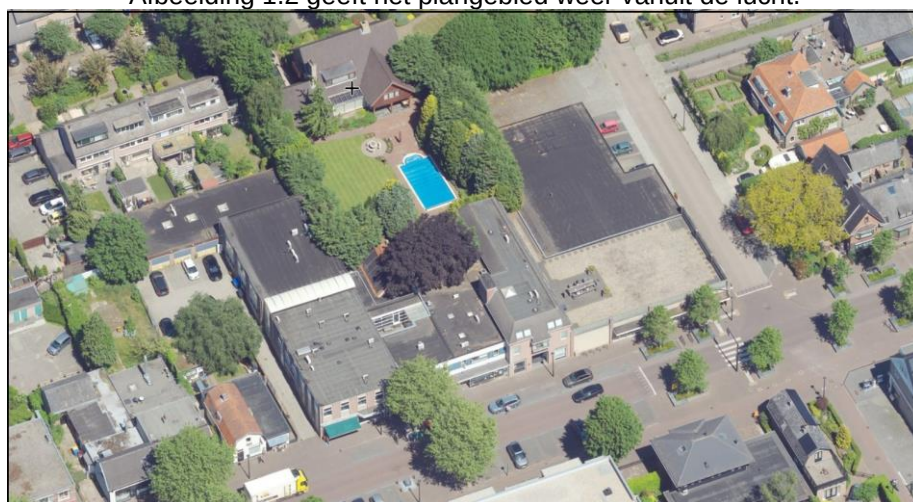
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het winkelcentrum van Soesterberg, iets ten zuiden van de N237, aan de Rademakerstraat 20 - 30.



Afbeelding 1.1: Ligging in Soesterberg (bron: topotijdreis.nl)

Afbeelding 1.2 geeft het plangebied weer vanuit de lucht.



Afbeelding 1.2: Luchtfoto (bron: cyclomedia)

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt, in hoofdstuk 2, ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Dit hoofdstuk gaat ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 4 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en tenslotte gaat hoofdstuk 8 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, participatie en de resultaten van inspraak en vooroverleg.



Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

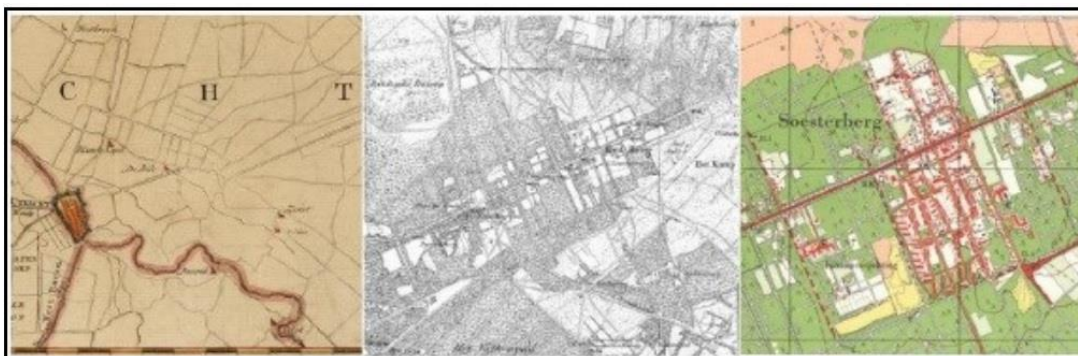
Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt opgesplitst in de deelstructuren, waaronder de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groenstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In vroegere tijden was er slechts heide. Hier komt de naam Soesterberg ook vandaan. De naam Soesterberg komt namelijk van de berg op de heide (Heiberg) in de gemeente Soest. In de 17e eeuw verlieten vele Soesters Soest, trokken over den Berg en vestigden zich op de heide. De reden van hun vertrek was armoe en zucht naar zelfstandigheid. Het waren voornamelijk kleine boeren, heiboeren in die tijd genoemd. Hun plaggenhutten stonden in de hei verscholen, ver van de weg. Dit omdat ze bang waren voor de struikrovers die in die tijd veelvuldig "optraden". Op de heide trof men een rijke wildstand aan. Dat betekende dat onder de nieuwe bewoners veel stropers zaten. Vele boeren gingen de bijenteelt beoefenen, terwijl als huisnijverheid veel aan bezembinderij werd gedaan, per slot van rekening was de hei als materiaal dichtbij.

Het dorp ontstond waarschijnlijk rond het kruispunt van de Amersfoortseweg (nu N237) en de oude Postweg van Amsterdam naar Arnhem. Vanouds werd de herberg op dat kruispunt, het 'Huis ten Halve' (halverwege tussen Amsterdam en Arnhem), bevoorradt vanuit Soest. Het dorp kwam bekend te staan als 'Den Bergh'. In 1837 veranderde dat, toen bij Koninklijk Besluit het de naam 'Soesterberg' kreeg. In datzelfde jaar kreeg het dorp zijn eerste geestelijke, pastoor Rademaker. Hij presteerde het om, zonder geld, binnen enkele jaren een kerk te bouwen. Ook deed hij veel voor de naamsbekendheid van Soesterberg.

In 1910 vroegen enkele ondernemers, Lugard en Verwey, toestemming om een deel van de heide aan de noordkant van Soesterberg te mogen gebruiken als start- en landingsplaats voor hun bedrijf voor vliegtuigen. Na bijna twee jaar werd het faillissement aangevraagd voor hun onderneming. Ondertussen werd er wel doorgevlogen, en wel door enkele officieren van de Landmacht die door Lugard en Verwey waren opgeleid als vliegenier. In 1913 werd de Luchtvaartafdeling van de Koninklijke Landmacht opgericht. De vliegheide werd vliegbasis Soesterberg. De basis trok veel toerisme, en het dorp groeide dan ook snel. Telde het dorp in 1900 nog slechts 300 inwoners, na de komst van de eerste vliegtuigen zoals de Aviatik in 1913 werden het er 600. Ook in de jaren erna ontwikkelden de middenstand en de industrie zich. In 1940 telde Soesterberg 2.300 inwoners, in 1965 6.100. In 1973 werd de provinciale weg Amersfoort-Utrecht om de dorpskern heen geleid. Het oudste stukje Soesterberg verdween toen in 1980 het, inmiddels intens verbouwde, Huis ten Halve afbrandde. In het begin van de jaren tachtig van de 20e eeuw werd de autosnelweg A28 geopend, langs de zuidkant van Soesterberg. Tegenwoordig telt Soesterberg ruim 7000 inwoners en groeit snel.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten Soesterberg en omgeving uit 1767, 1850 – 1864 en 1962 (Bron: Watwaswaar.nl)

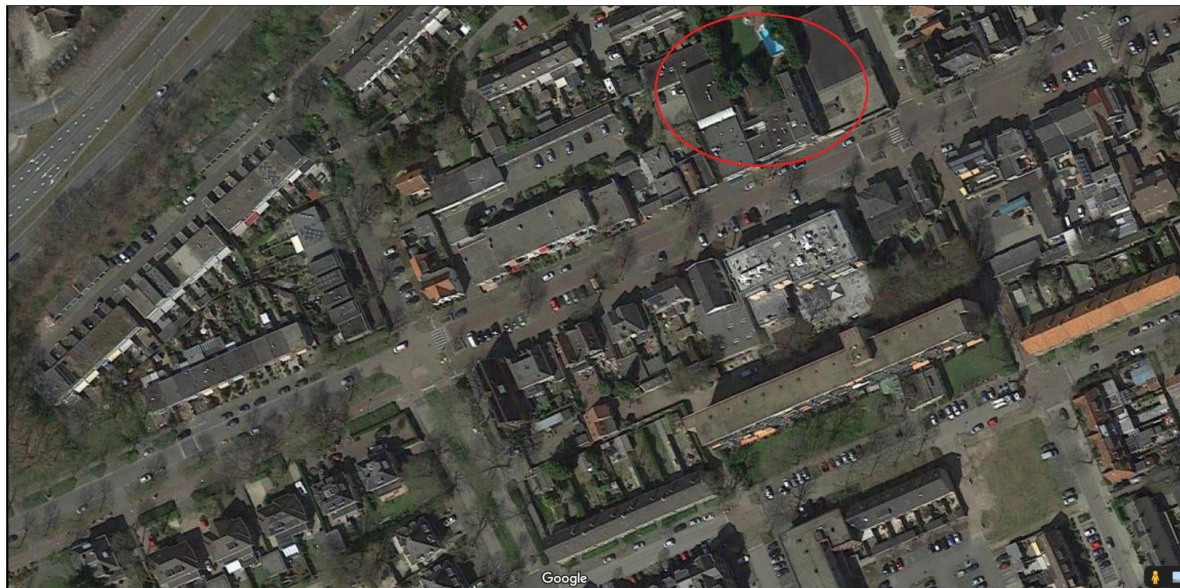


2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Rademakerstraat te Soesterberg. Het bebouwingslint aan de Rademakerstraat kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen, vormgeving / architectuur / bouwjaar en kleurgebruik.

De hoogtes variëren in hoogte van 1 laag met kap, 2 lagen met kap en 3 lagen plat. De woningen variëren van vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en appartementen.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto met Rademakerstraat en plangebied (rode cirkel)

2.3.2 Functionele structuur

Aan de Rademakerstraat bevinden zich grondgebonden woningen en appartementen, afgewisseld met bedrijvigheid zoals Horeca, Detailhandel, Maatschappelijke voorzieningen enz.

2.3.3 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Aan de Rademakerstraat 157 bevinden zich twee gemeentelijke monumenten, Carolus Borromeüskerk en de pastorie. Binnen het plangebied komen geen monumenten en beschermde dorpsgezichten voor.

2.3.4 Verkeersstructuur

Het straatprofiel van de Rademakerstraat is breed, met scheiding tussen snel en langzaamverkeer, veel parkeergelegenheid en aan weerszijden van de weg bomen.

2.3.5 Waterstructuur

Grondwater

De variaties in de aanleghoogte binnen de gemeente Soest verschillen enorm, binnen het dorp Soesterberg zijn de verschillen kleiner, maar nog steeds aanwezig. Hierdoor ontstaan ook verschillen in de grondwaterstand. De hooggelegen gebieden hebben relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen gebieden hebben relatief een hoge grondwaterstand. Het grondwater ligt op deze locatie ca. 5 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



Afval- en hemelwater

Regenwater, dat op onverharde gebieden is gevallen, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier, te weten via infiltratie naar het grondwater, verdamping via de grond, beplanting en via het oppervlaktewater. Regenwater, dat op verharde gebieden is gevallen, wordt afgevoerd via het rioolstelsel, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater. Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een goede oplossing. Het huidige waterbeleid (verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan) is om het hemelwater niet te mengen met afvalwater en niet via het riool af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Bij nieuwe ontwikkelingen is er daarom bergingscapaciteit voor hemelwater nodig. In gebieden met een lage grondwaterstand en een doorlaatbare bodem kan hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Het plan voldoet omdat het rekening houdt met bovenstaande eisen.





Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is hier sprake van de herontwikkeling van bestaande detailhandel en de realisatie van 40 appartementen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plan.

3.2 Het plan

Rademakerstraat Soesterberg

Het plan omvat de sloop en nieuwbouw van de bestaande supermarkt en naastgelegen panden, op de hoek Rademakerstraat en Van der Griendtlaan te Soesterberg, tot een moderne supermarkt, winkel en appartementen. De huidige opstallen zijn gedateerd, rommelig, energetisch slecht en sluiten niet aan, aan de behoefte in Soesterberg.

Het gevraagde programma van een supermarkt en appartementen brengt met zich mee dat er genoeg parkeer ruimte moet worden gerealiseerd. In samenspraak met de gemeente zijn er meerdere modellen gemaakt voor de massaopbouw van het plan in relatie tot dit parkeren.

Om te voorkomen dat de Rademakerstraat één groot parkeerterrein wordt, helemaal gezien de naastgelegen opening in de structuur ter plaatse van de andere supermarkt, is er gekozen voor een model waarbij het parkeren in het achtergebied wordt opgelost. Hierbij heeft de gemeente aangegeven de opening naar dit parkeerhof zo smal mogelijk te willen maken, zodat de opbouw van de Rademakerstraat stevig zal blijven. De ontsluiting van de appartementen komt hiermee op de hoek aan de van der Griendtlaan te liggen waardoor we deze speciale plek goed kunnen uitontwerpen.

In de architectonische uitwerking is er veel onderzoek gedaan naar de schaal van het blok ten opzichte van de omgevende massa's en de aansluiting van het blok op de omgeving, de zogenaamde encroachment zone (overgangszone privé - openbaar). Het programma van een supermarkt dicteert een semi-gesloten gevel en het repeterende woonprogramma een rigide patroon van buitenruimtes. Hoe doorbreken we dit patroon? De architectuur is sculpturaal, leesbaar en eerlijk en probeert daarom het programma niet te verhullen maar te omarmen.

Conceptmatig zijn er een paar stappen doorlopen om de massa inpasbaar te maken in het stedelijk weefsel:

1. Kijkend naar de context is de schaal en geleding van de massa belangrijk. Aan de Rademakerstraat is er daarom voor gekozen om het blok onder te verdelen in vier blokken. Deze blokken kennen een bescheiden maar heldere structuur.
2. Door hoofdmasa te voorzien van een meanderende dakrand, in de vorm en schaal van de kappen in de omgeving, brengen we schaal in de lange gevel.
3. De appartementen hebben op de eerste laag buitenruimtes op de daktuin en daarboven juist aan de Rademakerstraat. Deze streep balkons benadrukt de lengte en is niet wenselijk. We hebben gekozen om te gaan spelen met deze buitenruimtes in materialisatie, afmeting en positie. Hierdoor ontstaat er een vrolijk en speels beeld die de massa verzacht.
4. Ter plaatse van de toegang van de supermarkt aan de Rademakerstraat koppelen we de buitenruimtes om een duidelijk entree te maken.
5. Als laatste stap worden de gesloten geveldelen van de supermarkt gemaakt met een prachtige filigrain van houten elementen, die op verschillende plekken ook als zitelement of geveltuint worden ontworpen.

Het blok wordt uitgevoerd als 1 kloeke massa passend in de maat en schaal van de context, met een lichte steen met diepe voeg en diepe negges. De gevelopeningen worden gevuld met geanodiseerde Aluminium kozijnen. Het parkeerterrein wordt omzoomd met hoge hagen, graskeien begroeide gevels. Dit geeft een prettige en mooie coulisse werking richting de aangrenzende percelen.

Op maaiveldniveau wordt rondom gewerkt met groene tuinen of gevelbegroeiingen. Langs de randen met de tuinen van de burens zijn dit hagen, rondom de supermarktgevels aan het parkeerhof gevelbegroeiing. Het daklandschap op de supermarkt wordt geheel uitgevoerd als privé en openbare tuinen voor de appartementen.

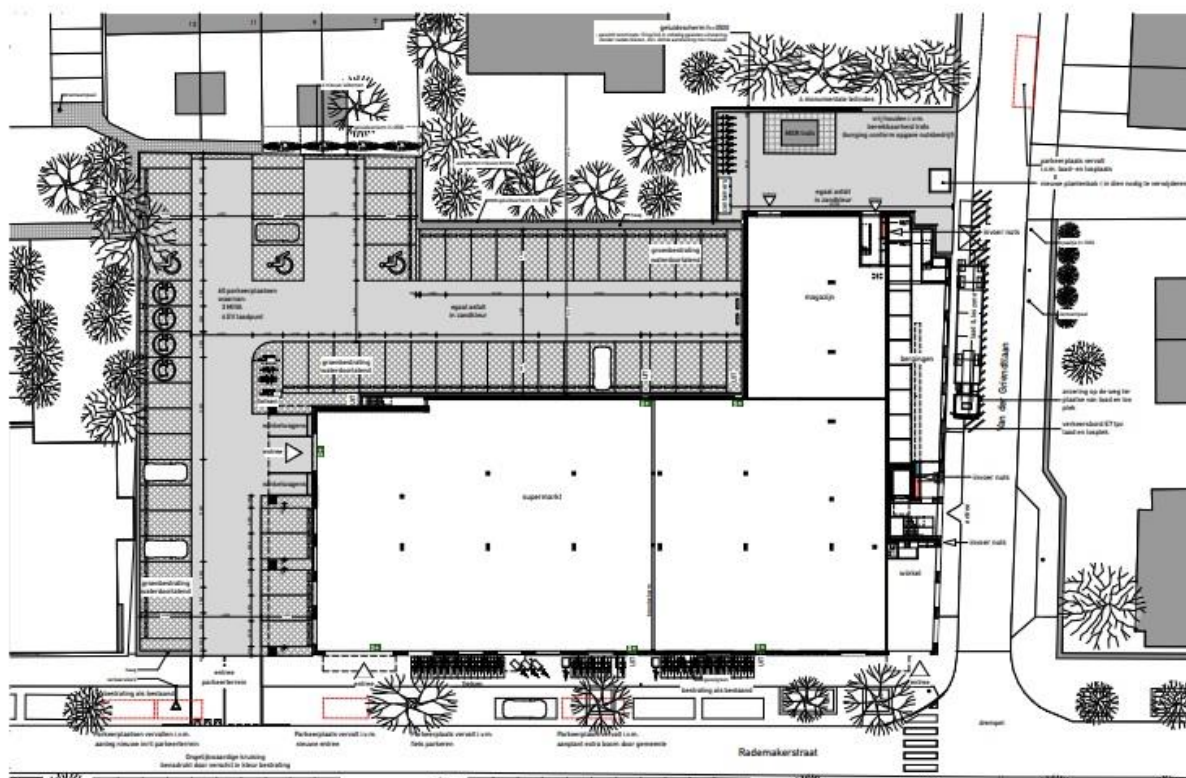
De gemeente heeft ervoor gekozen om het laden en lossen aan de Van der Griendtlaan te laten



plaatsvinden, om zo keerbewegingen in de straat te voorkomen en de verkeersveiligheid te waarborgen.

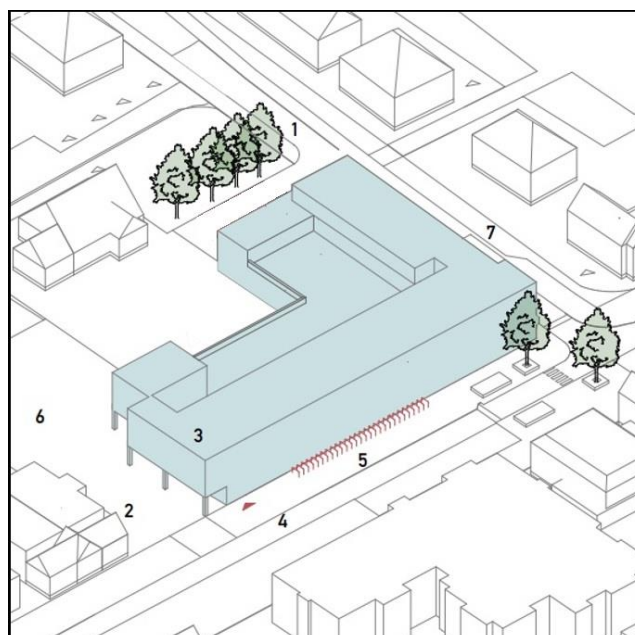
De bestaande laad- en loslocatie blijft ook behouden, voor wanneer de eigenaar en gemeente dat in de toekomst toch beter vinden.

Op navolgende afbeelding is het gebouw met de inrichting weergegeven. Tevens wordt de bevoorrading van de supermarkt en het parkeren weergegeven.



Afbeelding 3.1: Inrichting van het perceel

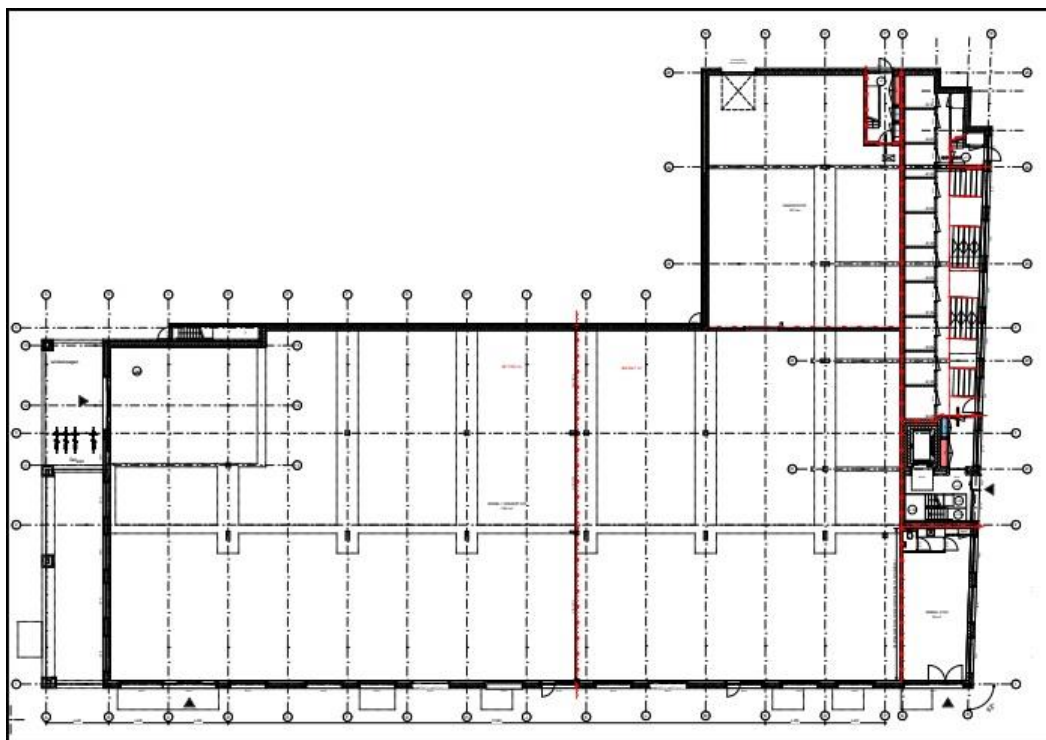
In afbeelding 3.2 wordt de toekomstige situatie nader toegelicht.



Afbeelding 3.2: Toekomstige situatie

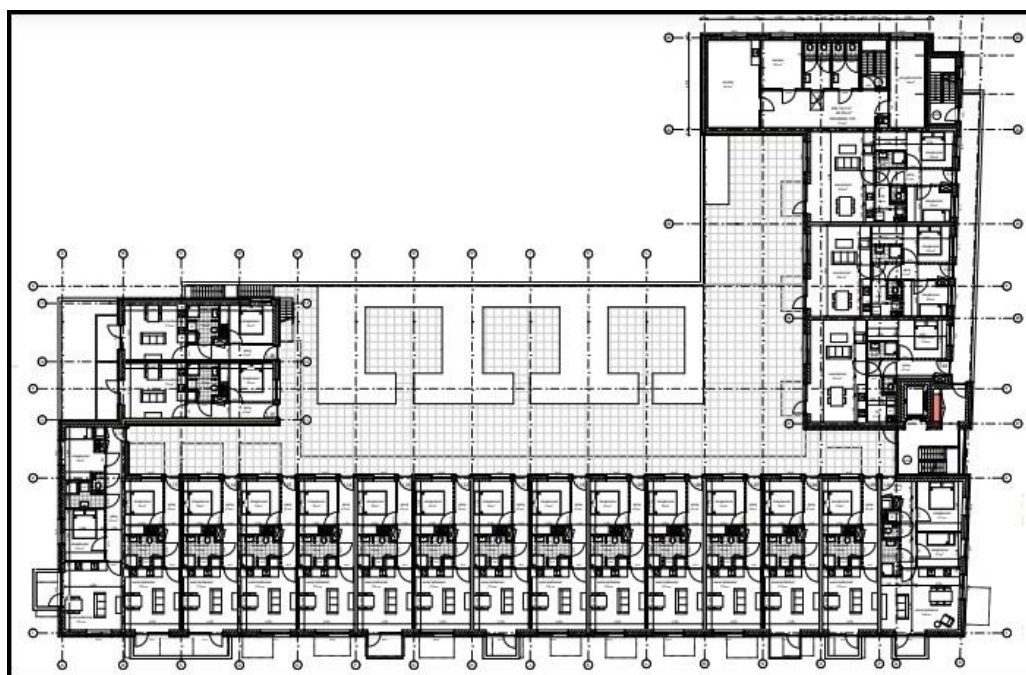


Het bouwplan bestaat uit 1 supermarkt, 1 winkel en totaal 40 twee- en driekamer appartementen met bijbehorende voorzieningen. Qua betaalbare woningen wordt minimaal 20% gerealiseerd in het betaalbare segment volgens de Doelgroepenverordening, zoals die van kracht was toen het verzoek om omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging is ingediend (2022).



Afbeelding 3.3: Begane grond

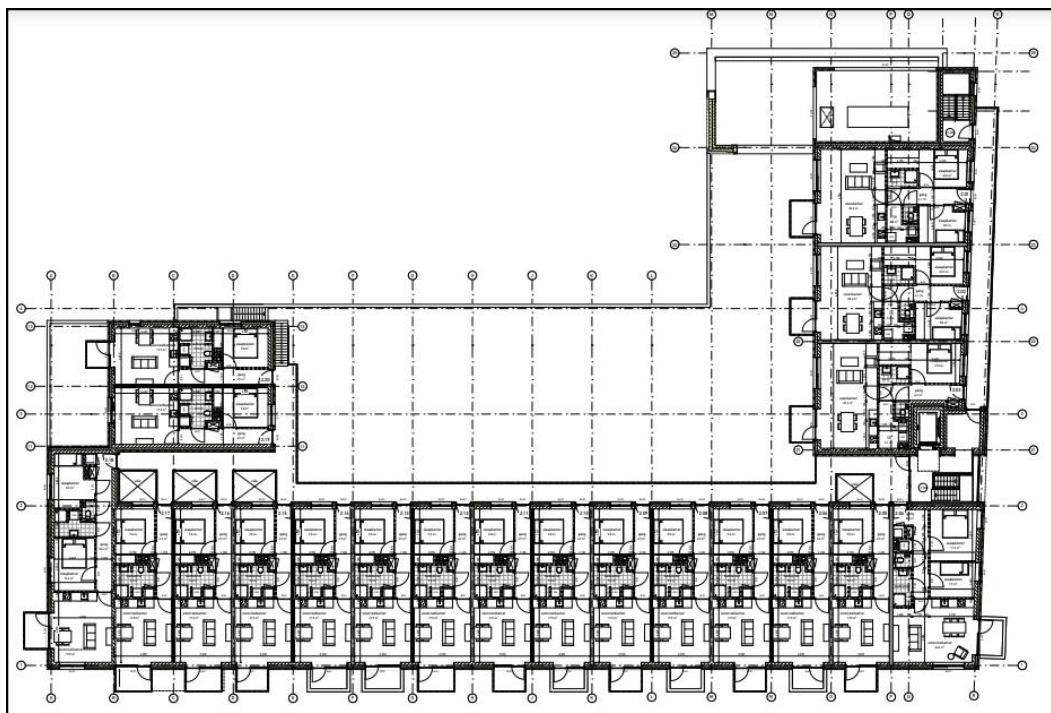
Op de eerste verdieping komen 20 appartementen en een kantoor/kantine ruimte voor de supermarkt. Aan de binnenzijde wordt op het dak van de supermarkt een gemeenschappelijke tuin gecreëerd met grassen en struiken. Het geheel wordt zodanig vormgegeven dat er een prettig binnen gebied ontstaat waar mensen graag zullen vertoeven.



Afbeelding 3.4: 1e verdieping



Op de tweede verdieping komen ook 20 appartementen.

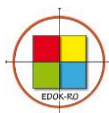


Afbeelding 3.5: 2e verdieping

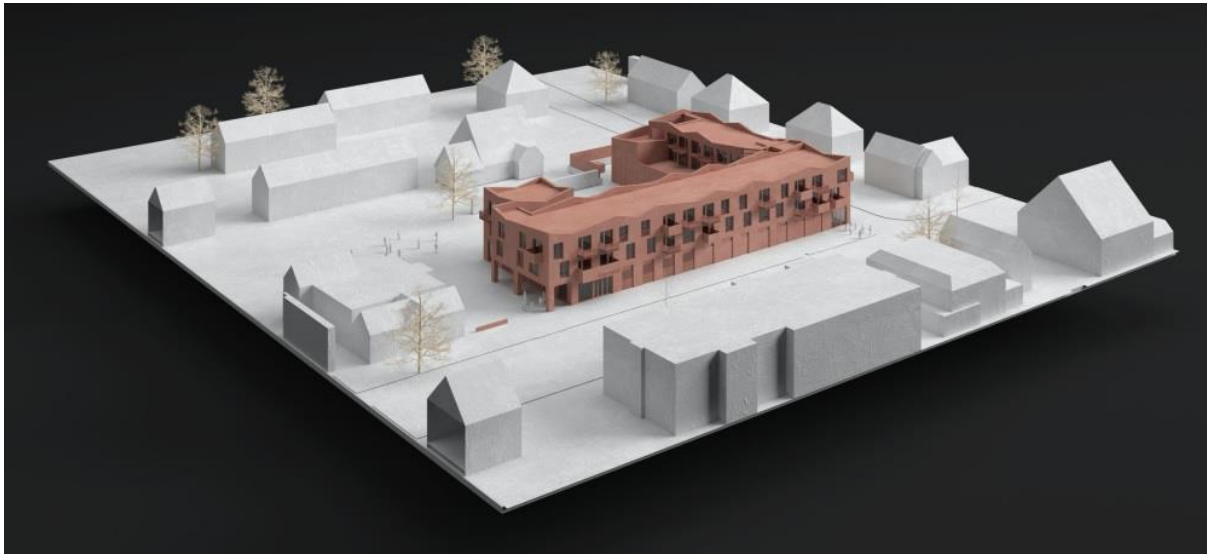
De navolgende afbeelding geeft een indicatief beeld van de gevels.



Afbeelding 3.6: Indicatieve gevels



Hierna volgt in afbeelding 3.7 een 3D impressie



Afbeelding 3.7: 3D impressie

Kleur en materiaalgebruik

Kleur en materiaal gebruik worden afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest. Het plan is door welstand op hoofdlijnen positief beoordeeld.

Duurzaamheid

Bij de omgevingsaanvraag wordt met een BENG berekening aangetoond hoe met duurzaamheid wordt omgegaan en hoe wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. Het dak komt vol te liggen met PV, het energieconcept wordt nog nader uitgewerkt.





Hoofdstuk 4 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het in hoofdstuk 3 beschreven plan getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Hoek Rademakerstraat - Van der Griendtlaan" op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

Naast de toetsing aan het bestaande beleid zal de nieuwe ontwikkeling ook moeten worden getoetst aan de wettelijke voorschriften omtrent milieu. Dit om de impact op de omgeving te verantwoorden. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken naar een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het gaat dan vooral om geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Naast milieu gaat dit hoofdstuk in op de onderdelen water, natuur en archeologie.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.



4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de 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:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: '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).

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. 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 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 40 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 40 appartementen en een supermarkt. De appartementen 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 Soesterberg en haar directe omgeving.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Woningen

De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er behoefte te zijn aan circa 1.000 extra woningen in de gemeente Soest. De behoefte naar huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen is daarbij het grootst. De realisatie van 40 woningen 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.



Supermarkt

Door Bureau van der Weerd een distributieve marktanalyse opgesteld (zie Bijlage 1 Distributieve Marktanalyse Soesterberg) die inzichtelijk moet maken of er behoefte bestaat aan versterking van het supermarktaanbod en wat de effecten zijn voor het bestaande supermarktaanbod in het marktgebied en de directe omgeving wanneer de plannen doorgang zouden vinden.

Uit de distributieve marktanalyse blijkt:

Op dit moment is er in het centrumgebied van Soesterberg een supermarkt (Plus) gevestigd aan de Rademakerstraat. Soesterberg staat aan de vooravond van een forse groei in het inwonertal. Dankzij diverse nieuwbouwplannen neemt het aantal inwoners in het Onderzoeksgebied richting 2028 toe tot ruim 15.000. Het primaire draagvlak voor supermarktaanbod in Soesterberg neemt daardoor fors toe.

Dankzij uitbreiding van een tweede supermarktfunctie zal de koopkrachtbinding van supermarktbestedingen fors toenemen dankzij versterking van de boodschappenfunctie van het centrumgebied in Soesterberg. Daarnaast zal sprake zijn van een forse groei in de toevloeiing. Deze verwachte wijziging in koopstromen en de verwachte groei in het primaire draagvlak zorgen, ervoor dat uitbreiding van een tweede supermarktfunctie in Soesterberg distributief goed is verantwoord.

Het plan draagt op diverse aspecten bij aan versterking van het lokale ondernemers- en vestigingsklimaat. In de eerste plaats omdat bestaande winkelleegstand wordt teruggedrongen. De bestaande winkelstructuur wordt versterkt dankzij meer klanten, waarvan de omliggende midden- en kleinbedrijf (winkels, horeca en overige voorzieningen) fors van mee zullen profiteren. Het plan biedt een belangrijke positieve bijdrage aan de bestaande parkeersituatie en draagt ook op deze manier bij aan versterking van het centrumgebied.

Het plan past binnen het vigerende beleidskader (detailhandelbeleid, retailbeleid) van de gemeente Soest. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid benoemt specifiek de mogelijkheid voor een tweede supermarkt in het centrumgebied van Soesterberg en ziet dit als belangrijke bouwsteen om de boodschappenfunctie en daarmee de marktpositie van het centrumgebied in Soesterberg te verbeteren. Het plan voorziet ter plaatse zelfs in een verkleining van de bestaande (planologisch toegestane) winkelruimte.

Rekening houdend met alle nu te voorziene vraag- en aanbodontwikkelingen, is de behoefte aan uitbreiding van de bestaande supermarktbestemming in Soesterberg ruimschoots aangetoond en distributief verantwoord, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Effecten die mogelijk zullen optreden zijn overwegend positief en zeker niet structuur verstorend, mede dankzij de aan toonbare marktruimte voor het plan.

Slotom: een supermarkt op de projectlocatie is reeds zonder meer toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Een andere situering past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. De toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, voor zover deze al benodigd is, wordt glansrijk doorstaan. Het toevoegen van een supermarkt op deze locatie heeft in feite slechts positieve effecten op de omgeving

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 Soesterberg. In de omgeving komen diverse (stedelijke) functies voor, waaronder maatschappelijke functies, bedrijven en woonpercelen. Daarnaast laat het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied maatschappelijke functies toe.

Het plangebied kan dan ook worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.



4.1.3 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.

4.1.4 De Nationale Omgevingsvisie, klimaatadaptatie, september 2020

Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de integrale visie van het rijk voor de fysieke leefomgeving. De NOVI maakt op hoofdlijnen keuzes en is hiermee ook richtinggevend voor water. In de NOVI worden voor de leefomgeving richting 2050 4 prioriteiten gesteld:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De prioriteiten bestaan uit samenhangende opgaven waarin water steeds een belangrijke rol speelt:

Klimaatadaptatie gaat voor een groot deel over opgaven rond water. Ons land moet blijven werken aan de bescherming tegen overstromingen en de gevolgen daarvan en anticiperen op langdurigere droge perioden voor onze zoetwatervoorziening en de scheepvaart. Wateroverlast moet zo veel mogelijk worden voorkomen door de inrichting van onze steden, infrastructuur en het landelijk gebied aan te passen. Ook de energietransitie gaat voor een groot deel op en rond het water plaatsvinden. Met name op de Noordzee ligt hier een enorme opgave.

Voor een duurzame economie is Nederland voor een belangrijk deel afhankelijk van water, denk aan scheepvaart, landbouw, drinkwater, proceswater, recreatie, etc. Ook is voldoende en schoon water een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en mensen.

Steden moeten klimaatbestendig gemaakt worden om sterk en gezond te blijven. Er ligt in veel steden een opgave om wateroverlast, hittestress en de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van ons landelijk gebied is het nodig om het gebruik van land en water (bijvoorbeeld door de landbouw) beter in balans te brengen met vereisten van ons natuurlijk kapitaal: gezonde bodem- en watersystemen en bijbehorende natuur. Een goede inrichting en beheer van onze watersystemen zijn nodig om onze natuur en biodiversiteit te behouden en verbeteren.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken, om meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten en om programmering en planning af te stemmen. Veel van deze ontwikkelingen en opgaven komen in regionale gebiedsprocessen samen. Besluiten over de fysieke leefomgeving zullen uiteindelijk vaak op gemeentelijk of provinciaal niveau genomen worden. De watertoets is een wettelijk verplicht instrument dat ervoor zorgt dat het belang van water en klimaatadaptatie wordt meegewogen in de relevante besluiten over het fysieke domein. Bij ruimtelijke ingrepen worden standaarden toegepast die de praktijk van ontwerpen, bouwen en beheren bepalen. Het borgen van klimaatadaptatie in zulke standaarden wordt door het rijk ondersteund door het Overleg Standaarden Klimaatadaptatie (OSKA).



4.1.5 Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden.

De uitwerking is in 7 thema's bevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Soest behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de herontwikkeling van de bestaande detailhandel en de realisatie van 40 appartementen. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen is fors en de supermarkt is al mogelijk op deze locatie.

Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Het realiseren van 40 appartementen binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

4.2.2 Interim omgevingsverordening provincie Utrecht

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.



De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De uitbreiding van de supermarkt en de 40 appartementen passen binnen deze aantallen.

In de interimverordening legt de provincie de nadruk op een een klimaatadaptieve inrichting van de fysieke omgeving.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040: Regio Amersfoort Centraal!

Ook na 2030 kent de regio Amersfoort een groeiopgave. Het is een geliefd vestigingsgebied, met als keerzijde dat ruimte en leefbaarheid onder druk komen te staan. Het ontwikkelbeeld schetst een integraal perspectief voor de verschillende ruimtevragers. Het ontwikkelbeeld rust op een zestal pijlers:

- robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit;
- combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te waarborgen;
- wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen;
- aanjagen nationale betekenis van regio met unieke economische clusters;
- inzetten op gezonde mobiliteit als volwaardig keuze-alternatief;
- integraal aanpakken bereikbaarheid op de multimodale corridors.

Met de bijbehorende strategie voor het buitengebied, wonen-werken en bereikbaarheidsmobiliteit:

- de Grebbelinie en beken zijn de basis voor een robuust landschap;
- concentratie van wonen en werken vormt de katalysator om de regio te verankeren in het Stedelijk Netwerk Nederland;
- OV en fiets worden volwaardige keuzealternatieven naast de auto;
- Metropoolpoort Amersfoort Centraal-Schothorst en de regiopoorten Barneveld en Nijkerk vormen de focusgebieden van de regio;
- voor de andere kernen geldt dat er gebouwd wordt voor vitaliteit met een sterke binding en meerwaarde voor het omliggende landschap.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die we met de visie willen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.



In 2040 zijn er in de gemeente Soest meer woningen dan nu. Met een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030 kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. Inwoners bepalen samen met de gemeente waar nieuwe woningen komen. Daarbij in de volle breedte gekeken naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'. In 2040 zijn er meer banen en meer bedrijven. Bedrijfsterreinen zijn even groot als nu, maar worden intensiever gebruikt. Soest heeft in dat jaar 7 levendige centrumgebieden, 5 in Soest en 2 in Soesterberg, elk met hun eigen identiteit en mix van functies. De inwoners van Soest lopen en fietsen meer en gebruiken vaker het OV en de deelauto.

In de omgevingsvisie zijn geen grotere woningbouwlocaties opgenomen. De visie gaat evenmin in op individuele initiatieven.

4.4.2 Masterplan Soesterberg

In april 2009 heeft de gemeenteraad van Soest het 'Masterplan Soesterberg' vastgesteld. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen een toekomstvisie voor Soesterberg. Nu de vliegbasis niet meer in gebruik is, kan het dorp een flinke kwaliteitsimpuls krijgen. Het gewenste toekomstperspectief voor Soesterberg is uitgewerkt volgens een prioriteitenladder:

1. Aanpak barrièrewerking N237.
2. Herstructurering Soesterberg-Noord.
3. Realisatie Dorpshart-campus-kop.
4. Dorpsuitbreiding.

De uitdaging bij de groei van Soesterberg is het huidige dorpse en kleinschalige karakter, het bloeiende verenigingsleven en de sterke sociale samenhang te behouden en verder te versterken. De opgave luidt daarom: groei met behoud van het eigen karakter. Dit wordt door veel inwoners onderschreven. De huidige woningmarkt in Soesterberg wordt getypeerd door een groot en relatief eenzijdig aanbod aan (sociale) huurwoningen. Een deel van deze woningen is sterk verouderd en voldoet niet meer aan eisen en wensen van deze tijd. Het eenzijdige karakter van de woningvoorraad brengt een tekort aan senioren- en starterswoningen met zich mee. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor het middensegment.

De bevolking van Soesterberg vergrijst. Om draagvlak voor voorzieningen te behouden is het wenselijk jongeren vast te houden en aan te trekken door hen een woning op maat te bieden. Senioren wensen levensloopbestendige woningen in de buurt van voorzieningen en zorg. Dit alles vraagt om een gedifferentieerd woonmilieu. Een gevarieerd aanbod aan verschillende type woningen zal ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. Soesterberg is gelegen in een groene omgeving, waar nog te weinig gebruik van wordt gemaakt. Bewoners wensen duurzame, levensloopbestendige en innovatieve woningen passend binnen het aanwezige groen.

Toetsing

Het masterplan Soesterberg laat zich niet uit over de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het betreft namelijk meer een visie op hoofdlijnen. Wel kan worden gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de doelstelling om jongeren vast te houden en aan te trekken door woningen op maat te bieden en te laten wonen in de buurt van voorzieningen (het plangebied ligt nabij het centrum). Gesteld wordt dat het plan in overeenstemming is met het masterplan.

4.4.3 Masterplan Wonen Soest

Op basis van de actuele huishoudensprognose (Primos 2019) zal het aantal huishoudens in de gemeente naar verwachting met 720 toenemen in de periode tot en met 2025. Door woningen te bouwen om de verwachte huishoudensgroei op te vangen, loopt de druk op de woningmarkt in de gemeente niet verder op. Maar op dit moment is er al een tekort aan woningen. Dat kan vooral voor de sociale huursector concreet worden gemaakt. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende huurwoning is dermate hoog dat er sprake is van een actueel tekort van 290 sociale huurwoningen. Daarmee komt de totale gemeentelijke woningbouwopgave uit op 1.010 (720 + 290) woningen in de periode tot en met 2025.



4.4.4 Woningbehoefteonderzoek

In 2019 is een woningbehoefteonderzoek gedaan voor de gemeente Soest. In dit woningbehoefteonderzoek zijn onder andere de volgende conclusies opgenomen ten aanzien van de kwalitatieve woningvraag:

Uit de analyse komt naar voren dat er in de gemeente Soest tot en na 2025 in de huur vooral behoefte is aan sociale en particuliere huurappartementen en in de koop vooral aan goedkope rijwoningen en appartementen in verschillende prijsklassen.

In Soesterberg ligt het accent iets meer op goedkope koopwoningen (vooral eengezins- maar ook meergezinswoningen), de sociale huur en goedkopere koopappartementen.

Door de toename van het aandeel ouderen zal de vraag naar appartementen in alle segmenten (sociale huur, vrije sectorhuur, koop) na 2030 relatief toenemen. In de prioritering van het bouwprogramma zal daarom sterker ingezet moeten worden op dit type woningen.

4.4.5 Doelgroepenverordening

Op het moment van het indienen van dit plan was de Doelgroepenverordening van kracht, zoals die in 2021 door de gemeente Soest is vastgesteld. Hierin is bepaald dat het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de kern Soesterberg moet bestaan uit 20% sociale huur, middenhuur (maximaal € 1.000,-) en/of sociale koop (maximaal € 250.000,-). Het overige deel van de ontwikkeling in de kern Soesterberg is vrij in te vullen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn en de inkomensdoelgroepen. Ook aan deze voorwaarden moet worden voldaan.

Ondertussen is een nieuwe Doelgroepenverordening van kracht, waar een hoger percentage betaalbaar (50%) is opgenomen, daar wordt dit plan niet aan getoetst.

4.4.6 Retailbeleid 2016 - 2026

Het Detailhandelsbeleid 2005 – 2015 Soest en Soesterberg was aan vernieuwing toe. De concurrentie van online winkels neemt alsnog toe. De samenleving vergrijsst. We hebben te maken gehad met langdurige economische laagconjunctuur (2009 – 2014). Consumenten zijn steeds meer bereid om verder te reizen voor een completer retailaanbod.

Consumenten verwachten meer en zijn op zoek naar een beleving. Je ziet met regelmaat retail in de periferie. Consumenten vinden gemak steeds belangrijker. Allemaal ontwikkelingen waardoor de retail verandert.

Ondernemers moeten inspelen op de veranderende consument en de veranderende omstandigheden. Dat vraagt om ruimte voor vernieuwing en ook om aanpassing van alle betrokken partijen (retailers, vastgoedeigenaren, makelaars en overheid). De retailer wil inspelen op de veranderende consument, de vastgoedeigenaar heeft een scherpere visie nodig voor zijn bezit (en huurprijzen) in winkelgebieden, de makelaar kan nog kritischer zijn over welke huurder hij wel of niet aantrekt en beleidsmakers moeten een helder speelveld geven aan de ondernemers en vastgoedpartijen en aandacht besteden aan de openbare ruimte. En dat vraagt om nieuwe beleidsuitgangspunten.

Zonder innovatie gaat de aandacht van de klant verloren.

Winkelgebieden zijn van groot belang voor inwoners en bezoekers van Soest en Soesterberg. Ze bieden levendigheid, fungeren als ontmoetingsplaats en zorgen voor instandhouding van een belangrijk deel van de dagelijkse voorzieningen.

Ook is de retail een belangrijke werkgever en heeft zij aandeel in de economie van Soest en Soesterberg. Voor toekomstbestendige winkelgebieden moet er ruimte zijn voor ondernemerschap met een gelijk en eerlijk speelveld voor alle ondernemers.

Soest en Soesterberg hebben beiden één hoofdwinkelgebied, voor Soesterberg is dit de Rademakerstraat. Er is ruimte voor het toevoegen van een tweede volwaardige (discount) supermarkt in winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg (zie paragraaf 4.1.2).



Het winkelgebied van Soesterberg heeft in totaal ongeveer 3.000 m² wvo verdeeld over 19 winkels. Een belangrijk deel daarvan bestaat uit dagelijks aanbod waaronder de nieuwe supermarkt van Plus en Supermarkt Soesterberg (voorheen Plus). Op woensdagochtend is de weekmarkt in de Rademakerstraat van 9:00 uur tot 13:00 uur. Met de geplande toename van de bevolking en daarmee de vergroting van het draagvlak ontstaat er enige ruimte om het retailaanbod (dagelijks en niet dagelijks) in de Rademakerstraat te versterken.

4.4.7 Welstandsnota

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. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend). Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld geldt welstandsniveau 2 (bijzonder). De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Situatie plangebied

De Rademakerstraat/Banningstraat is van oudsher de centrale as van waaruit Soesterberg is gegroeid. Het is een oude landschappelijke structuurlijn met een bijzondere kwaliteit. Sinds de omlegging van de Amersfoortsestraat is het drukke doorgaande verkeer verdwenen en heeft de Rademakerstraat een andere functie en karakter gekregen. Het is een lokale ontsluitingsweg waaraan het hoofdwinkelcentrum van Soesterberg is gelegen. Het brede profiel is in stand gebleven. De bebouwing aan deze straat is zeer gevarieerd, zowel in architectuur als typologie. De hoogte varieert van één laag met kap tot drie lagen. Voor dit gebied is het beeldkwaliteitplan Rademakerstraat (mei 2005) van kracht.

4.4.8 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

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.

Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Het plan is daarom voorgelegd aan de verkeerskundigen van de gemeente Soest. Zij hebben vanuit verkeerskundig oogpunt met enkele aandachtspunten ingestemd met de voorgestane ontwikkeling.



4.4.9 Nota geluidbeleid

De Nota geluidbeleid is een door B&W vastgesteld instrument (begin 2012) voor de uitvoering van de wettelijke geluidstaken. In deze nota wordt in één keer een groot aantal beleidsregels vastgesteld die per thema zijn gerangschikt. Het gaat veelal om het vaststellen van een gangbare werkwijze. Daarnaast zijn nieuwe werkwijzen opgenomen.

De nota is ingedeeld in de thema's industrielawaai, verkeerslawaaï en buitengebied. Verder is er een hoofdstuk gewijd aan wonen op geluidbelaste locaties. Voor elk thema worden in de nota de betreffende wetgeving en de knelpunten benoemd en zijn en beleidsregels opgenomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn met name de thema's wegverkeerslawaaï en het verlenen van hogere grenswaarden van belang. Verder spreekt de nota over het zoveel mogelijk scheiden van functies, of menging van functies op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de paragraaf 5.6 wordt nader aandacht besteed aan de geluidsaspecten die voor dit plan relevant zijn.

4.4.10 Bomenkaart Soest

Algemeen

De Bomenkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat direct naast het plangebied drie monumentale/waardevolle bomen zijn gelegen. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de bomenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

De monumentale/waardevolle bomen vallen binnen het beleid 'bescherming en kap van bomen'. Uitgangspunt is dat deze bomen duurzaam worden ingepast.

Toetsing

De groenstructuur is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken. De aanwezige bomen blijven waar mogelijk behouden met het plan. Voor de overige bomen binnen het plangebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, welke is opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting.

In het rapport wordt aangegeven welke bomen behouden kunnen blijven en worden maatregelen genoemd om een aantal bomen te behouden. Het plan is in overeenstemming met de bomenkaart van Soest.



4.4.11 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

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

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

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

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

4.4.12 Duurzaamheidsplan

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energieverbruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, supermarkten, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.





Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen 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 bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

5.1.2 Onderzoek

In september 2021 is door Hunneman Milieu - Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek) met als doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Het veldwerk, de grond- en/of grondwaterbemonstering en het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform de geldende beoordelingsrichtlijn "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" BRL-SIKB 2000.

Uit het onderzoek blijkt:

Vaste bodem en grondwater

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de bovengrond (MM-01 t/m MM-04 + MM-06) en het mengmonster van de ondergrond (MM-05) geen tot licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden maar blijven beneden de tussenwaarden. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

5.1.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.



5.2 Water

5.2.1 Beleid

5.2.1.1 BOP 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

Waterveiligheid

Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

Watersysteem

Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.

Wonen en zuiveren

Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.

Circulaire economie

Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.

Energietransitie

Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Doorwerking in plangebied

De bevindingen en resultaten van de watertoets zijn beschreven in de waterparagraaf 5.2.2.

5.2.1.2 Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.



5.2.1.3 Omgevingsvisie

Voor een gezonde en veilige leefomgeving streven we naar het zo veel mogelijk voorkomen van het contact met afvalwater. We sluiten lozingen van huishoudelijk afvalwater van alle percelen aan op vuilwaterriool of een andere publieke voorziening, zodat er geen ongezuiverd afvalwater in het milieu terecht komt. Het bedrijfsmatig afvalwater wordt ingezameld en verwerkt als er geen sprake is van beïnvloeding van de doelmatige werking van de riolering en zuivering. Als dit wel het geval is, dan worden voorwaarden gesteld aan de lozing op de riolering. We scheiden zoveel mogelijk vuilwater en schoonwater. Zo blijft schoon water schoon. Bij afkoppelen geldt de voorkeursvolgorde (eerst benutten, dan via infiltratie in de bodem, dan directe afvoer naar het oppervlaktewater, dan afvoer via het maaiveld en tenslotte afvoer via een regenwaterriool). In ons streven naar een gezonde leefomgeving dragen wij als gemeente bij aan een watersysteem van goede kwaliteit. Een watersysteem van goede kwaliteit draagt bij aan natuurontwikkeling, landschap en recreatie. Wij richten ons samen met het waterschap op geen achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersysteem, het meer robuust maken van de retentiegebieden en het behalen van de KRW-doelen voor KRW-waterlichamen in 2027. We willen de waterkwaliteit laten aansluiten op de functie en het recreatieve gebruik (zwemwater, vaarwater, viswater) en we beperken zoveel mogelijk emissie uit de afvalwaterketen naar het watersysteem, voor zover dit op een doelmatig wijze mogelijk is. Voor een doelmatig beheer van de afvalwaterketen en het optimaal functioneren van de zuivering scheiden we vuilwater en schoonwater. Hierdoor vinden overstorten minder vaak plaats en de impact van overstortingen op de waterkwaliteit is kleiner. We passen de best mogelijke techniek toe bij inzamelen en transport afvalwater. Tot slot passen we het principe toe: de vervuiler/initiatiefnemer betaalt.

De gemeente streeft samen met onze inwoners en bedrijven naar een leefbare omgeving, waarin de negatieve gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk worden beperkt. Dat betekent dat wij streven naar het beperken van maatschappelijke ontwrichting en schade door extreme weersomstandigheden:

Bij korte hevige én bij langdurige neerslag:

- Blijven snelwegen, provinciale wegen en andere hoofdroutes zo lang mogelijk toegankelijk.
- Zijn overige wegen binnen een uur weer toegankelijk, bij hevige buien.
- Blijven nooddiensten bereikbaar voor calamiteitenverkeer.
- Ondervindt bebouwing incidenteel schade bij extreme buien.
- Ondervinden vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval.
- Worden onveilige situaties zoals o.a. het onderlopen van onderdoorgangen zoveel mogelijk voorkomen.

Bij een lange periode van droogte:

- Blijft schade aan openbaar groen beperkt.
- Blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit, voor recreatief gebruik en biodiversiteit.

Bij langdurige hitte:

- Wordt hittestress bij kwetsbare groepen zo veel mogelijk voorkomen.
- Wordt opwarming van drinkwater tijdens transport en distributie in het leidingnet voorkomen.
- Vinden mens en dier verkoeling in groene plekken

Bij overstromingen:

- Worden gevolgen beperkt door waterrobuuste bouw en inrichting.
- Worden gevolgen beperkt door voldoende beschikbaarheid voor schuillocaties en mogelijkheden voor evacuatie. Om dit te bereiken werken we aan klimaatbestendige inrichting van de publieke (openbare) en private buitenruimte (o.a. tuinen en (parkeer)terreinen) en het watersysteem. Relevante fysieke veranderingen worden benut om klimaatbestendige maatregelen te nemen. Dat geldt voor projecten van de gemeenten en het waterschap en voor projecten van anderen: bewoners, (agrarische) bedrijven, woningcorporaties, terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties. Dat betekent ook dat onderhoudscycli van infrastructuur, riolering, groen en gebouwen worden benut.

Om te kunnen anticiperen op klimaatverandering en om overlast tijdens hevige neerslaggebeurtenissen te voorkomen gaan we anders om met regenwater. We houden het water zoveel mogelijk vast waar het valt en hergebruiken het zoveel mogelijk. Water dat we niet kunnen vasthouden en hergebruiken laten we bij voorkeur oppervlakkig afstromen. De afstroming vindt plaats



naar laagteberging, waar het geen schade oplevert. Vanuit deze voorziening vindt infiltratie naar het grondwater plaats of (vertraagde) afvoer naar het oppervlaktewatersysteem. Het watersysteem voldoet aan de provinciale normen voor de afvoer- en bergingscapaciteit.

Gemeenten en waterschappen bepalen samen in hoeverre zogenaamde vasthoudmaatregelen buiten het watersysteem (tijdelijke waterberging in de openbare en private ruimte) nuttig en nodig zijn in relatie tot de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit in het watersysteem. Hierbij zijn de maatschappelijke kosten en baten van investeringen het uitgangspunt. Bij (ver)nieuwbouw is sprake van een klimaatbestendige bouw en inrichting, met zo min mogelijk afwenteling naar de omliggende percelen. We gaan bij de inrichting zo veel mogelijk uit van het van nature aanwezige watersysteem. We passen de functie aan het watersysteem en niet het watersysteem aan de functie. We manipuleren de grondwaterstand en het grondwaterregime niet (of minimaal) om een ontwikkeling of specifieke gebruiksfunctie mogelijk te maken (geen onderbemalingen, minimale toepassing van drainage). In de bebouwde omgeving leggen we meer groen aan om de sponswerking en leefbaarheid van het gebied te vergroten. We verminderen hitte in bebouwd gebied door het creëren van (tijdelijke) schaduwwerking en het gebruik van de juiste bouwmaterialen. Ook houden wij bij de inrichting van de ondergrond rekening met het risico van opwarming van drinkwater in het leidingnet onder verharde oppervlakken.

In het gemeentelijk Water en rioleringsplan is bovenstaand beleid nader uitgewerkt.

Op dit aspect is in paragraaf 5.2 nader ingegaan.

5.2.1.4 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/Omgevingswet. De omgevingsvisie omschrijft de ambities/doelen van de taakvelden van de gemeenten voor riolering en grondwater. Het gemeentelijk rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar riolerings- en watertaken vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden.

De bestaande vuilwaterriolering heeft vermoedelijk voldoende capaciteit voor dit initiatief. Tijdens de realisatie van het plan zal hierop nog een extra controle plaatsvinden. Conform de doelen in de omgevingsvisie en eisen in het rioleringsplan is hergebruik en/of infiltratie van regenwater op dit perceel noodzakelijk. Tijdens de planvoorbereiding van de realisatie zal hierop ook extra controle plaatsvinden.

Volgens de klimaat-effectatlas Vallei en Veluwe is er op dit perceel kans op wateroverlast bij hevige buien. Hierop volgt een extra controle bij de planvoorbereiding.

5.2.2 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 beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen vervolg noodzakelijk is. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Beoordeeld is of de nieuwbouw locatie niet is gelegen in de door de provincie Utrecht vastgestelde grondwaterbeschermingsgebieden. Deze gebieden zijn van belang in verband met de drinkwaterwinning (waterwingebieden).



Getoetst is of de nieuwbouw locatie niet is gelegen in de volgende door de provincie Utrecht vastgelegde grondwaterbeschermingsgebieden:

- het 100-jaaraandachtsgebied
- de boringsvrije zone
- het grondwaterbeschermingsgebied
- het waterwingebied

De locatie is gelegen buiten de bovengenoemde gebieden. Dit houdt in dat er geen aanvullende regels op dit gebied nodig zijn.

5.2.3 Algemene aandachtspunten

5.2.3.1 Vasthouden-bergen-afvoeren

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

5.2.3.2 Grondwaterneutraal bouwen

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

In Soesterberg / gemeente Soest is het verplicht 100% van de hemelwaterafvoer te infiltreren, er is ruim voldoende ruimte aanwezig om dit door middel van een combinatie van grasbetontegels+infiltratiezand, infiltratie kratten en/of IT-riolering te infiltreren.

5.2.3.3 Schoon houden – scheiden – schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

5.2.4 Conclusie

Doordat het hemelwater wordt geïnfiltreerd, vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool netwerk en er geen uitloogbare materialen worden toegepast zorgt het aspect water, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Erfgoed

5.3.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.



Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemingrepen groter dan 10.000 m².

Dit plan blijft onder deze grens en tevens zijn de gronden veelal al geroerd.

Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

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

5.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Onderzoek

Het centrum van Soesterberg is gelegen tussen Amersfoort en Utrecht. De Rademakersstraat en de Banningstraat vormen samen een lange rechte weg. Deze weg is een klein onderdeel van de historische 'Wegh der Weegen' die al in midden 1600 aangelegd is. De verbinding tussen de twee steden doorkruiste met een grote ingreep het heidelandschap.

De aanleg van deze bijzondere, 11 km lange en in oorsprong kaarsrechte classicistische weg was een gezamenlijk initiatief van de stad Amersfoort en de Staten van Utrecht. De hoofdstructuur is nog altijd grotendeels aanwezig. In de loop van de tijd is er veel veranderd, weggehaald en bijgevoegd. Voor de toekomst wordt er gestreefd om weer meer eenheid te realiseren in de Wegh der Weegen. De eenheid is te vertalen in landschappelijke en verkeerskundige ingrepen. Met de nieuwe ontwikkeling aan de Rademakerstraat met de levendige plint, wat een architectonische bijdrage is voor de structuur van Wegh der Weegen.



Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het



netwerk optreden.

5.4.2 Onderzoek

Voor de locatie Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5 zijn door Bureau Natuurlijk de benodigde natuurtoetsen uitgevoerd. Aangezien later het plangebied is uitgebreid met perceel Rademakerstraat 30 zijn hiervoor nadien ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de locatie Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5 en vervolgens op de locatie Rademakerstraat 30

5.4.2.1 Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5

De quickscan natuurtoets (zie Bijlage 4) is uitgevoerd in oktober 2019 om te beoordelen of bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming mogelijk wordt overtreden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (circa 1,6 km) wordt geen verstoring verwacht.

Gezien deze afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is ten aanzien van stikstof geen effect te verwachten.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Omdat het NNN in Utrecht geen externe werking kent en het plangebied niet gelegen is in het NNN, is een verdere toetsing niet aan de orde en een Nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Flora

Het terrein is nauwkeurig onderzocht om inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Hier zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten. Er is geen overtreding wet natuurbescherming.

Vogels

Het plangebied is onderzocht of de opstallen zich lenen voor vogels welke menselijke bebouwing gebruiken als nestlocatie of verblijfplaats. Hierbij valt te denken aan de huismus en de gierzwaluw. Om vast te kunnen stellen of deze ruimten in gebruik zijn door beschermde soorten als huismus en gierzwaluw, wordt er geadviseerd een nader onderzoek huismus en gierzwaluw uit te voeren op basis van de gelijknamige kennisdocumenten van BIJ12.

Tevens zijn de aanwezige houtopstanden/struiken onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat hierin geen nesten of holten zijn waargenomen wat zou kunnen duiden op de aanwezigheid van beschermde rust- en/of verblijfplaatsen.

De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie naar vleermuizen. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten en spleten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen. Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie, wordt een nader onderzoek naar alle verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen geadviseerd.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen. Er is geen overtreding wet natuurbescherming.

Huisumus

In mei 2020 is door Bureau Natuurlijk een nader onderzoek huismus uitgevoerd (zie Bijlage 5).

Hieruit blijkt dat:

- Huismus is niet aanwezig
- Het plangebied is functioneel niet in gebruik



- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen wettelijk belang
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4)

Gierzwaluw

In juni / juli 2020 is door Bureau Natuurlijk een nader onderzoek huismus uitgevoerd (zie Bijlage 6).

Hieruit blijkt dat:

- Gierzwaluw is niet aanwezig
- Het plangebied is functioneel niet in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen wettelijk belang
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4)

Vleermuis

In 2020 is door Bureau Natuurlijk een vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7)

Hieruit blijkt dat:

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied heeft geen essentiële lijnelementen die verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

De wet natuurbescherming wordt, ten aanzien van de vleermuis, niet overtreden bij de geplande ingreep.

5.4.2.2 Rademakerstraat 30

De quickscan natuurtoets (zie Bijlage 8) is uitgevoerd in februari 2021 om te beoordelen of bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming mogelijk wordt overtreden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (circa 1,6 km) wordt geen verstoring verwacht.

Gezien deze afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is ten aanzien van stikstof geen effect te verwachten.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Omdat het NNN in Utrecht geen externe werking kent en het plangebied niet gelegen is in het NNN, is een verdere toetsing niet aan de orde en een Nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Flora

Het terrein is nauwkeurig onderzocht om inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Hier zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten. Er is geen overtreding wet natuurbescherming.

Vogels

Het plangebied is onderzocht of de opstallen zich lenen voor vogels welke menselijke bebouwing gebruiken als nestlocatie of verblijfplaats. Hierbij valt te denken aan de huismus en de gierzwaluw. Om vast te kunnen stellen of deze ruimten in gebruik zijn door beschermde soorten als huismus en gierzwaluw, wordt er geadviseerd een nader onderzoek huismus en gierzwaluw uit te voeren op basis van de gelijknamige kennisdocumenten van BIJ12.



Tevens zijn de aanwezige houtopstanden/struiken onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat hierin geen nesten of holten zijn waargenomen wat zou kunnen duiden op de aanwezigheid van beschermde rust- en/of verblijfplaatsen.

De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie naar vleermuizen. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten en spleten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen. Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie, wordt een nader onderzoek naar alle verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen geadviseerd.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen. Er is geen overtreding wet natuurbescherming.

Huismus

In mei 2021 is door Bureau Natuurlijk een nader onderzoek huismus uitgevoerd (zie Bijlage 9).

Hieruit blijkt dat:

- Huismus is niet aanwezig
- Het plangebied is functioneel niet in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen wettelijk belang
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4)

Gierzwaluw

In mei / juli 2021 is door Bureau Natuurlijk een nader onderzoek huismus uitgevoerd (zie Bijlage 10).

Hieruit blijkt dat:

- Gierzwaluw is niet aanwezig
- Het plangebied is functioneel niet in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen wettelijk belang
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4)

Vleermuis

In november 2021 is door Bureau Natuurlijk een vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 11)

Hieruit blijkt dat:

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er essentiële lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

De wet natuurbescherming wordt, ten aanzien van de vleermuis, niet overtreden bij de geplande ingreep.

5.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna is geen belemmering voor de realisatie van het plan.



5.5 Bomen Effect Analyse

5.5.1 Algemeen

Een Bomen Effect Analyse (BEA) dient inzicht te geven in de vraag of de betreffende bomen binnen het plangebied in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats duurzaam kunnen worden behouden en welke projectaanpassingen, gerichte (beschermings-)maatregelen en randvoorwaarden hiervoor noodzakelijk zijn.

5.5.2 Onderzoek

In maart 2021 is door Boomadvies Nederland B.V. een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (zie Bijlage 12) om inzicht te geven in de vraag of de betreffende bomen binnen het project in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats duurzaam kunnen worden behouden en welke projectaanpassingen, gerichte (beschermings-)maatregelen en randvoorwaarden hiervoor noodzakelijk zijn.

De BEA is uitgevoerd volgens de methodiek, zoals omschreven in het Handboek Bomen 2018, Hoofdstuk 16 ("Bomen Effect Analyse").

Hieruit is naar voren gekomen dat 24 bomen niet beïnvloed worden door de voorgenomen plannen en 14 bomen beperkt worden beïnvloed. In totaal 81 bomen (hoofdzakelijk een haag van dicht op één geplaatste Leylandcipressen) kunnen niet worden gehandhaafd.

Voor 15 bomen wordt een kapvergunning aangevraagd en 66 bomen kunnen worden gekapt zonder het aanvragen van een kapvergunning. Dit zijn de bomen dunner dan 25 cm diameter die volgens de APV van Soesterberg (Gemeente Soest) gekapt mogen worden omdat het perceel groter is dan 175 m².

Enkele bomen binnen de invloedssfeer van het plan zijn met beperkte maatregelen te behouden.

Bij de te behouden bomen worden boombeschermingsmaatregelen toegepast, zoals groeiplaatsbescherming en zal worden voldaan aan de randvoorwaarden met betrekking tot snoeiwerkzaamheden en wortelgroei.

5.5.3 Conclusie

Door de genoemde maatregelen in acht te nemen kunnen zoveel mogelijk bomen behouden blijven.

5.6 Rail- en wegverkeerslawaaï en industriellawaai

5.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de



volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaï

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

5.6.2 Onderzoek

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Voor onderhavig plan is van belang wegverkeerslawaaï, daarom is hiervoor in januari 2022 door SPA WNP een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 13. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de N237 –Amersfoortsestraat. Voor de Rademakerstraat en de Van Griendtlaan geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting vanwege deze wegen toch onderzocht. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer op de gezoneerde weg: de N237 bedraagt maximaal 44 dB. Dit is lager dan de voorkeurswaarde. De geluidbelasting vanwege het verkeer op deze weg vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan;



- De geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km/uur wegen: de Rademakerstraat en de Van der Griendtlaan, bedraagt maximaal 56 dB en respectievelijk 57dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen. Wel beschikken alle appartementen, mede door de gesloten borstweringen op de balkons, over een geluidluw geveldeel, zoals bedoeld volgens het gemeentelijke geluidbeleid. Daarnaast kunnen alle bewoners gebruik maken van de geluidluwe gezamenlijke buitenruimte. Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 63 dB.

5.6.2.2 Industrielawaai

De supermarkt valt onder het Activiteiten besluit. In april 2022 is door SPA WNP een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 14.

Het uitgevoerde onderzoek heeft tot doel de geluidemissie van de supermarkt vast te stellen en te toetsen aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De supermarkt zal zeven dagen per week van 8.00 uur tot 20.00 uur in bedrijf zijn. Zolang de veranderingen binnen de dag en avondperiode blijven, voldoet de supermarkt aan de regels vanuit het Activiteitenbesluit. Activiteiten in de nachtperiode (tussen 23.00 en 7.00 uur) vragen om nader onderzoek, vooralsnog is hier geen sprake van.

Aan de noordoostzijde van het plan wordt een laad- loslocatie ingericht. Per dag komen er 3 vrachtwagens in de dagperiode voor het aanleveren van goederen. Lege emballage en herbruikbare verpakkingsmaterialen worden met deze vrachtwagens retour genomen. Een deel van de vrachtwagens bestaat uit koel-/vriestransport. Voor deze transporten is rekening gehouden met het draaien van een transportkoeling gedurende 30 minuten op het laad-/losterrein. Vrachtwagens worden gelost met een (elektrische) pompwagen of met rolcontainers. Voor het lossen van vrachtwagens is rekening gehouden met 1,5 uur laden/lossen in de dagperiode.

Op het laad-/losterrein is ook plaats voor een aantal personenwagens van personeel van de supermarkt. In het onderzoek is rekening gehouden met 4 personenwagens in de dagperiode en 2 in de avondperiode.

Op het dak van de supermarkt (het magazijn) wordt een condensor geplaatst. Deze condensor zal op warme zomerdagen gedurende 24 uur per etmaal op vol vermogen in bedrijf kunnen zijn. De geluidemissie is gebaseerd op leveranciersgegevens.

Ten noorden van de supermarkt wordt een parkeerterrein ingericht. Dit parkeerterrein is publiek toegankelijk en wordt ook gebruikt voor de bewoners van de appartementen die op de supermarkt worden gerealiseerd. De geluidemissie van de rijdende personenwagens is meegenomen in de berekeningen voor de indirecte hinder.

In de berekeningen is rekening gehouden met het heen en weer rijden van 150 winkelwagens op het terrein in de dagperiode. Voor de avondperiode is rekening gehouden met het heen en weer rijden van 30 winkelwagens.

Voor de realisatie van het plan en de inpassing van de Activiteiten van de supermarkt zijn de Beste Beschikbare Technieken (BBT) toegepast om de geluidemissie van de supermarkt zoveel mogelijk te beperken.

Uit het onderzoek blijkt, dat er in de gewenste situatie wordt voldaan aan de geluideisen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus uit de het Activiteitenbesluit.

Indirecte hinder

In de onderzochte situatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.



5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

5.7.2 Onderzoek

Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is meer dan 1.500 woningen. De supermarkt en de nieuw appartementen dragen in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Van 1.500 woningen kan immers een aanzienlijk grotere emissie worden verwacht. Zeker als er vanuit mag worden gegaan dat er gasloos zal worden gebouwd.

Invloed van omgevingslucht op bouwplan

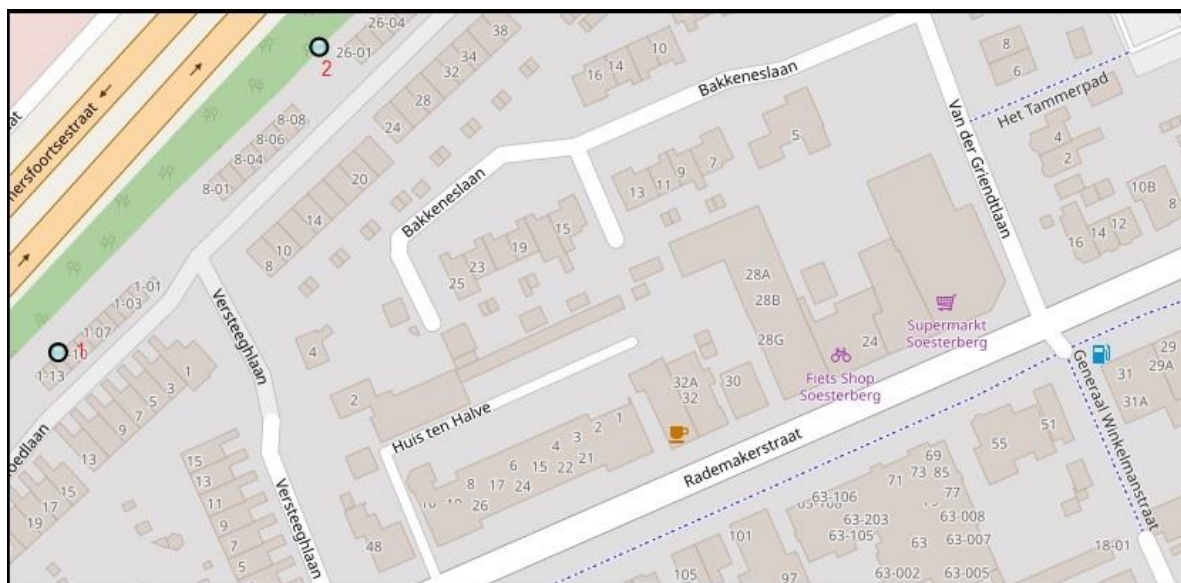
Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven significant beïnvloeden.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de kaart met rekenpunten van de NSL-monitoringstool. Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de Amersfoortsestraat.

Via de rekentool 2017 kunnen de jaren 2020 en 2030 in beeld worden gebracht.

Bij de beoordeling in het kader van het NSL-model wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot tien jaar na vaststelling van het planologisch besluit ('planhorizon'). Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.





Afbeelding 5.1: NSL-monitoring

Rekenpunten

Id rekenpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	jaar
1	13,3	15,9	6,0	8,7	2020
2	13,7	16,0	6,0	8,7	2020
1	8,2	13,8	6,0	7,2	2030
2	8,5	13,9	6,0	7,2	2030

Zoals uit de tabel blijkt wordt voor de locatie voor de rekenjaren 2020 en 2030 geen (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen voor wat betreft de (bepalende) parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} geprognosticeerd. Er wordt tevens voldaan aan de blootstellings-concentratieverplichting van 20 µg/m³ lucht voor PM_{2,5} (BCV).

Gelet op deze achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. In die zin is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en winkelklimaat.

Mede gelet op de geldende bestemming en de daarvan te verwachten emissies (verkeersaantrekkende werking of anderszins) behoeft van onderhavig bouwplan geen significante invloed op de lokale luchtkwaliteit te worden verwacht. Overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen als gevolg van dit plan en andere negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit zijn niet waarschijnlijk.

Dit houdt in dat er geen aanvullend onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit nodig is.

5.7.3 Conclusie

Het aspect lucht is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.



VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden 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	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn



5.8.1 Onderzoek

In de directe omgeving bevinden zich volgens het geldende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: Centrum, Bedrijf, Detailhandel en Maatschappelijk. De maximum milieucategorie is 2. Aangezien hier duidelijk sprake is van een 'gemengd' gebied bedraagt de afstand minimaal 10 meter. De appartementen bevinden zich op een afstand van circa 20 meter, waardoor ruimschoots aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan.

De in het plan opgenomen supermarkt valt op grond van de VNG-brochure in milieucategorie B volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Voor bedrijvigheid uit milieucategorie B geldt dat deze kan worden uitgeoefend in een gemengd gebied. Voor deze categorie geldt wel dat de supermarkt bouwkundig gescheiden van woningen en andere milieugevoelige functies dient plaats te vinden.

In lijn hiermee dient er een afdoende bouwkundige afscherming te komen tussen de supermarkt en de naburige woningen alsook tussen de supermarkt en de woningen die met onderhavig bouwplan zullen worden gerealiseerd.

Laden en lossen

Voor het laden en lossen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen voor de realisatie aanwezig zijn (zie 5.6.2.2).

5.8.2 Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.9 Geur

Binnen een straal van 25 meter van de nieuw woningen was Cafetaria "de Rademaker" gevestigd aan de Rademakerstraat 30. Dit is een meldingsplichtige inrichting op grond van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat op de cafetaria de algemene regels van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn.

In artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit zijn een aantal geurvoorschriften opgenomen.

Het algemene uitgangspunt is dat als aan deze voorschriften wordt voldaan geurhinder wordt voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Cafetaria "de Rademaker" kan hieraan voldoen zodat er van geurhinder geen sprake zal zijn.

Conclusie

Er is geen aanvullend onderzoek op het gebied van geur nodig.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.



Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.10.2 Onderzoek

In januari 2021 is door Kragten een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (zie Bijlage 15). Hieruit blijkt dat:

Transport over het water en spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een waterweg of spoorlijn waardoor de transporten met gevaarlijke stoffen over een waterweg of spoorweg geen belemmering voor de planontwikkeling vormen. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van een nabijgelegen weg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen een afstand van 200 meter van de N237. Op basis van de vuistregels van de HART, hoeft geen berekening van de hoogte van het groepsrisico voor deze weg uitgevoerd te worden. De hoogte van het groepsrisico is ook na planrealisatie lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied (BLEVE scenario) van de N237 ligt.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van buisleidingen. Waardoor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen in de omgeving. Risicovolle inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

5.10.3 Verantwoording groepsrisico

Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied (BLEVE scenario) van de N237 ligt, is in januari 2021 door Kragten een notitie 'Verantwoording groepsrisico' opgesteld (zie Bijlage 16).



In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

Aangenomen wordt dat de uit te breiden supermarkt reeds een bedrijfsnoodplan heeft. Dit dient aangepast te worden op de nieuwe situatie. De bedrijfshulpverlening dient ingericht te zijn en er dient geoefend te worden op het beschreven scenario en interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Voornoemde punten dienen voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Dit advies dient de gemeente Soest mee te nemen in haar verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

5.10.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

5.11.2 Onderzoek

In augustus 2022 is door Goudappel een verkeer- en parkeeronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 17).

Verkeer

Aan de hand van de gehanteerde uitgangspunten is de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie berekend. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in de toekomstige situatie circa 1.560 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal genereert. Dit is een toename van circa 310 mvt/etmaal. Op een werkdagemaal bedraagt de verkeersgeneratie circa 1.585 motorvoertuigbewegingen; een toename van circa 270 motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.

Spitsperioden

Uit het rapport blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de locatie in de toekomstige situatie in de ochtendspits circa 5 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur minder genereert ten opzichte van de huidige situatie. In de avondspits bedraagt de toename circa 20 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur. Verkeerskundig lijkt de toename in de avondspitsperiode beperkt; gemiddeld genereert de ontwikkeling hiermee circa één motorvoertuigbeweging per drie minuten in het drukste avondspitsuur.

Toets ontsluiting

Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is om veilig het parkeerterrein te bereiken en te verlaten door de juiste maatregelen te treffen (zie rapport).

Parkeren

Uit het onderzoek blijkt dat op alle momenten de parkeervraag in de toekomstige situatie gelijk of lager ligt dan in de huidige situatie. Tijdens de toekomstige piekmomenten neemt de openbare parkeervraag met 37 parkeerplaatsen af.



Extra verzoek gemeente

De gemeente heeft, in aanvulling op haar beleid, verzocht binnen deze ontwikkeling ten minste een derde van het parkeer tekort op eigen terrein op te lossen. In de huidige situatie bedraagt de ongewogen parkeervraag van de ontwikkeling afgerond 110 parkeerplaatsen (zie tabel 2.8 van het rapport). Als gevolg van de ontwikkeling worden 30 bestaande parkeerplaatsen opgeheven. Het tekort bedraagt hiermee $110 - 30 = 80$ parkeerplaatsen. Het op te lossen tekort aan parkeren op eigen terrein bedraagt hiermee $80 / 3 = 27$ parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt een capaciteit van 60 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het gemeentelijk verzoek voor parkeercapaciteit op eigen terrein en levert de ontwikkeling een bijdrage aan het verminderen van de parkeerdruk in de omgeving.

Omwille van de verkeersveiligheid is er door de gemeente voor gekozen om laden en lossen langs de Van der Griendtlaan af te wikkelen en niet meer op de huidige locatie. De huidige locatie wordt wel zo ontworpen dat het snel mogelijk is om deze te gebruiken als toch blijkt dat dit een betere oplossing is.

5.11.3 Conclusie

Verkeer en parkeren is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

5.12.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.



5.12.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

5.13 MER-toets

5.13.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- 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 gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

5.13.2 Onderzoek

5.13.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 40 woningen en de uitbreiding van een supermarkt, welke ten opzichte van de bestaande situatie niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ' (Oostelijke Vechtplassen) op een afstand van circa 16,5 kilometer.

Uit de uitgevoerde natuurtoets (Bijlage 4) blijkt dat gezien de grote afstand (ruim 11,5 km) tot het dichtstbijzijnde N2000-gebied en de effectafstanden van de storingsfactoren, zekerheid geeft dat er geen sprake is van aantasting natuurwaarden N2000-gebieden en er dus géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).



5.13.2.2 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

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 met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.13.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 6 TOELICHTING OP REGELS

In Hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op nieuwe ontwikkelingen die bij recht mogelijk worden gemaakt.

6.2 Planregels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd en wordt de wijze van meten toegelicht.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de regels.

Detailhandel

De detailhandelsvestigingen hebben de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'supermarkt' gekregen. Hierin wordt de supermarkt mogelijk gemaakt. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

Beroep-aan-huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.



Bedrijf-aan-huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen naar voren te brengen over een aanvraag voor bedrijf aan huis is voor de vestiging van een bedrijf aan huis een ontheffing nodig. Voor afwijking moet worden voldaan aan de bij die afwijkings-bevoegdheid gestelde voorwaarden voor onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Zo is er een regel opgenomen, die waarborgt, dat er bij het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 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 gebruiksbeepaling 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. Als in een bepaald geval strijdig gebruik (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.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt moet het bestemmingsplan zich expliciet uitspreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, behalve één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. Dergelijke inrichtingen zijn niet gewenst. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

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. In het plangebied zijn bovendien 6 wijzigingsgebieden aangewezen met de titel 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Met een wijzigingsplan en wijzigingsprocedure kunnen de bestemmingen in deze gebieden worden omgezet ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. De voorwaarden waaronder kan worden gewijzigd zijn in deze regels opgenomen. Voor elke locatie moet eerst een stedenbouwkundige verkaveling worden opgesteld die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden voordat wijziging mogelijk is.



6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 Verbeelding

Het plangebied is getekend op een 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, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie I&M.





Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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 veertig appartementen en de detailhandelsbestemmingen anders in 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 Participatie

Initiatiefnemer hecht er groot belang aan het goed betrekken van omwonenden en winkeliers in het centrum van Soesterberg. De gewenste bestemmingswijziging wil men tot stand brengen in overleg met de omwonenden en de omliggende winkeliers

Met diverse omwonenden en winkeliers in de directe omgeving zijn al gesprekken. Uit die gesprekken komt naar voren dat men het een verbetering vindt als deze nieuwe invulling tot stand zal komen. Dit participatie traject zal men voortzetten voorafgaand en gelijktijdig met de voorgenomen bestemmingswijziging. Onderdeel hiervan zijn gesprekken met de klankbordgroep die men betreft in de planvorming, waarvoor diverse omwonenden zich hebben aangemeld n.a.v. de eerdere participatie bijeenkomst.

8.1.3 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.

8.1.4 Zienswijzen

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





Bijlagen





Bijlage 1 Distributieve Marktanalyse Soesterberg





Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek





Bijlage 3 Watertoets





Bijlage 4 Quicksan natuurtoets Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5





Bijlage 5 Huismusonderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5



Bijlage 6 Gierzwaluw onderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5





Bijlage 7 Vleermuis onderzoek Rademakerstraat 20-28 / Bakkeneslaan 5



Bijlage 8 Quickscan natuurtoets Rademakerstraat 30



Bijlage 9 Huismusonderzoek Rademakerstraat 30





Bijlage 10

Gierzwaluw onderzoek Rademakerstraat 30





Bijlage 11 Vleermuisonderzoek Rademakerstraat 30





Bijlage 12 Bomen Effect Analyse



Bijlage 13 Akoestisch onderzoek wegverkeer



Bijlage 14 Akoestisch onderzoek industrielawaai



Bijlage 15 Quickscan externe veiligheid





Bijlage 16 Verantwoording groepsrisico



Bijlage 17 Verkeer- en parkeeronderzoek





Regels



Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hoek Rademakerstraat - Van der Griendtlaan' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSTB0030-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 achtergevel:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 archeologisch deskundige:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 archeologisch verwachtingsgebied:

terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest op de verbeelding is aangeduid als gebied met lage, dan wel middelmatige of onbekende, dan wel hoge archeologische verwachting.

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.



1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 begane grondbouwlaag:

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

1.16 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijbehorende bouwwerken:

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 bruto vloer oppervlakte (BVO):

de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.



1.28 dienstverlening:

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

1.29 erf:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdbewoner:

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

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kantoor:

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

1.34 kelder:

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

1.35 maatvoeringsvlak:

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

1.36 overkapping:

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

1.37 peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 cm.
- in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 cm, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.38 seksinrichting:

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



1.39 verbeelding:

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

1.40 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.41 voorgevel:

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

1.42 waardevolle archeologische laag:

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

1.43 wonen:

de bewoning van een woning, inclusief de daarbij behorende al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, door één huishouden.

1.44 woning:

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:** de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. **afstand tussen gebouwen:** de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. **dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. **de bruto vloeroppervlakte van een gebouw:** gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- e. **de netto vloeroppervlakte van een gebouw:** binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
- f. **goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de gothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de gothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
- g. **bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- h. **inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. **oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- j. **breedte, lengte en diepte van een gebouw:** tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;
- k. **verticale bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **ondergeschikte bouwonderdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
- c. **het peil in andere gevallen** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.



d.



Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Detailhandel

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt', een supermarkt;
 - c. wonen op de verdieping;
- met de daarbij behorende:
- d. bergingen;
 - e. kantine;
 - f. kantoorruimte;
 - g. laad- en losruimte;
 - h. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm', een geluidscherm;
 - i. opslag;
 - j. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
 - k. stalling winkelswagens;
 - l. geluidwerende functies;
 - m. ondergrondse containers;
 - n. nutsvoorzieningen;
 - o. tuinen, erven en bedrijfsterreinen;
 - p. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water en verkeer.

3.1.1 Woningdifferentiatie

Binnen het plangebied dient te worden voldaan aan de volgende woningdifferentiatie:

- a. minimaal 20% van het totaal aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Detailhandel' bestaat uit middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021' zoals vastgesteld op 14 oktober 2021.

3.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. balkons mogen maximaal 2 meter voorbij de bouwgrens worden gerealiseerd;
- d. de bruto vloer oppervlakte (bvo) van de supermarkt mag niet meer bedragen dan 1.850 m², waarvan maximaal 1.750 m² op de begane grond en maximaal 130 m² op de verdieping.

3.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	
Verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 meter
Luifels en pergola's	4,5 meter
Uitstalkasten en ander winkelstraatmeubilair	2,5 meter
Perceelsafscheidings en overige andere bouwwerken	2,5 meter
Geluidwerende voorzieningen	3,5 meter



3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het in lid 3.1 bepaalde, in die zin, dat deze gronden tevens mogen worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, met dien verstande, dat:

- a. voor dit gebruik maximaal 10% van de bruto vloer oppervlakte (bvo) met een maximum van 25 m² mag worden gebruikt ;
- b. de exploitatie van een terras is niet toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Er moet een geluidscherm worden geplaatst ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' en in stand gehouden voor in gebruik name van de woningen en supermarkt, met een hoogte van 3,5 m.



Artikel 4 Waarde - archeologie lage verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

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

4.2.2 Uitzonderingen

Het onder 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

4.3.2 Beperkingen

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

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

4.3.3 Advies

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



4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

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

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan, of;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

4.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 4.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.4.4 Voorwaarden

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

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

4.4.5 Advies

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



4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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



Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

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



d.



Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken

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

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

7.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 7.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.





Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - weg

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' mogen in afwijking van hoofdstuk 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als geluidsgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder;
 3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaaï niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.



C.



Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

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

9.2 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

9.3 Wijzigen archeologische dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart.

9.4 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeersfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Beleidsnota parkeernormen (3e herziening) d.d. 6 juni 2017 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017) het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeersfonds.





Artikel 10 Overige regels

10.1 Wettelijke regelingen

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

10.2 Parkeren

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' van 6 juni 2017 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving en mits:
 1. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien; of,
 2. afwijking mogelijk is op grond van de in de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' van 6 juni 2017 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017) opgenomen afwijkingsmogelijkheden.



3.



Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.



e.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoek Rademakerstraat - Van der Griendtlaan'.





Verbeelding

