

**Toelichting
ontwerp bestemmingsplan
Banningstraat 5-11
NL.IMRO.0342.BPSTB0026-0201
2 maart 2022**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.3.1	Bebouwingsstructuur en -typologieën	9
2.3.2	Functionele structuur	9
2.3.3	Monumenten, beschermd dorpsgezicht en Erfgoedverordening	9
2.3.4	Natuur- en groenstructuur	9
2.3.5	Verkeersstructuur	10
2.3.6	Waterstructuur	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Huidige situatie	12
3.3	Nieuwe ontwikkeling	12
Hoofdstuk 4	Haalbaarheid	14
4.1	Algemeen ruimtelijk beleid	14
4.1.1	De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2	Omgevingsvisie en -verordening provincie Utrecht	15
4.1.3	Structuurvisie Soest (2009-2030)	16
4.1.4	Masterplan Wonen Soest	16
4.2	Milieu-effectrapportage	17
4.3	Milieuzonering	17
4.4	Bodem	20
4.5	Geluid	20
4.6	Geur	22
4.7	Lucht	23
4.8	Stikstofdepositie	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels en leidingen	28
4.11	Water	28
4.12	Natuur en groen	32
4.13	Archeologie	35
4.14	Cultuurhistorie en erfgoed	36
4.15	Duurzaamheid	37
4.16	Verkeer, vervoer en parkeren	39
4.17	Duurzame verstedelijking	40
Hoofdstuk 5	Toelichting op regels	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Planregels	42
5.2.1	Inleidende regels	42
5.2.2	Bestemmingsregels	42
5.2.3	Algemene regels	43
5.2.4	Overgangs- en slotregels	44
5.3	verbeelding	44

Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1	Procedure en fase bestemmingsplan	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2.1	Inspraak en overleg	46

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Vormvrije mer- beoordeling
Bijlage 2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek Banninghal
Bijlage 5	Stikstofdepositie
Bijlage 6	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 7	Vooronderzoek niet gesprongen explosieven
Bijlage 8	Watertoets
Bijlage 9	Quick scan flora en fauna
Bijlage 10	Nader onderzoek vleermuizen en hazelwormen
Bijlage 11	Bomen effect analyse
Bijlage 12	Verkeer en parkeren
Bijlage 13	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 14	Verslag participatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de herontwikkeling en bijbehorende functiewijziging op het perceel Banningstraat 5-11 te Soesterberg.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van ongeveer 40 woningen in een gevarieerd programma.

Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet ze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordzijde van Soesterberg, direct aan de provinciale weg N237. Het plangebied is ongeveer 1,6 hectare groot en bevat nu circa 3 woningen, alsmede bedrijfsbebouwing.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg N237. De oostelijke en zuidelijke grens wordt respectievelijk gevormd door de Oude Tempellaan en de Banningstraat, daar waar aan de westzijde de bebouwing gevestigd is van een ingenieursbureau en een sporthal.

In de bijgaande figuur is de ligging van het plangebied in beeld gebracht.



Ligging plangebied, globaal rood omkaderd (bron: pdok.nl)

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplangebied 'Soesterberg'. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen - Wijkgroen', 'Maatschappelijk', 'Tuin' en 'Wonen', alsmede de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water' en 'Waarde - Archeologie lage verwachting'.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met daarbij behorende voorzieningen. Tevens is een deel van het terrein aangeduid met 'hovenier' hier is een hoveniersbedrijf toegestaan. Er gelden specifieke bouwregels voor bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Verder gelden er specifieke gebruiksregels waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken. Ten slotte geldt voor een gedeelte van deze gronden een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming kantoor, wonen of centrum.

Over een deel van de bedrijfsbestemming ligt de gebiedsaanduiding 'wro - wijzigingsgebied 7'. Hiermee kan de bestemming van de gronden onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen - Wijkgroen', 'Tuin' en 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de wijzigingsregels (o.a. aantal woningen, bouwhoogten) en het te ontwikkelen gebied is ruimer dan het wijzigingsgebied. Doordat er het niet mogelijk is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Groen - Wijkgroen

De voor 'Groen - Wijkgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen met daarbij behorende voorzieningen. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waaraan voorwaarden zijn verbonden. Er zijn regels opgenomen inzake strijdig gebruik, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en -huisvesting, alsmede openbare dienstverlening. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor gebouwen en andere bouwwerken.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en perceelsontsluitingen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor erkers, ingangspartijen en andere bouwwerken.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, als dan niet met een beroep aan huis, met de daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken. Tevens gelden specifieke gebruiksregels en een wijzigingsbevoegdheid die regelt dat de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Kantoor'.

Waarde - Archeologie lage verwachting

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een lage archeologische verwachting. Met deze bestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 10.000 m² die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld.

Geluidzone - Snelweg

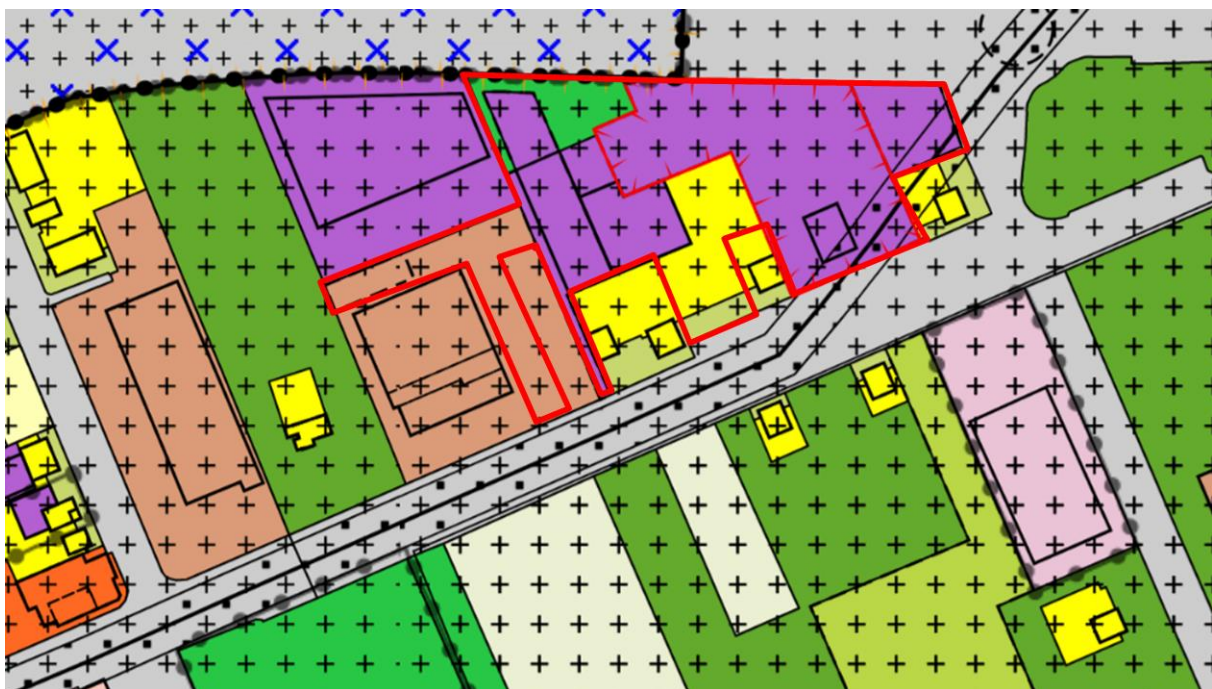
Ten slotte geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - snelweg'. Daarmee mogen er ter plaatse van deze gronden geen geluidgevoelige objecten worden opgericht, tenzij daartoe onderzoek is verricht.

Leiding - Water

Deze gronden zijn mede bestemd voor een ondergrondse watertransportleiding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Op en in deze gronden mogen onder voorwaarden bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Banningstraat 5-11 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan.



Ligging geldende bestemmingsplan, met daarop het bestemmingsplangebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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. Als er sprake is van nieuwbouwplannen, gaat dit hoofdstuk ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

In **hoofdstuk 4** wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving. Naast de toetsing aan het bestaande beleid worden in dit hoofdstuk de resultaten van de onderzoeken naar een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 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 6** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Ten slotte is in **hoofdstuk 7** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

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.

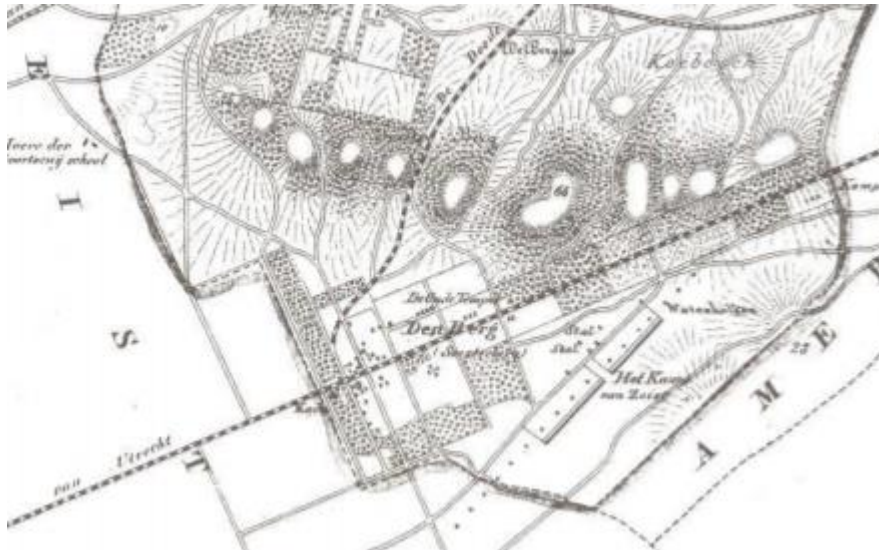
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Soesterberg dankt zijn ontstaan aan de aanleg van de Amersfoortseweg (ontwerpen door Jacob van Campen) in de jaren 1652 en 1653. De Staten van Utrecht verwachtten dat de rijk inwoners van Amersfoort en Utrecht graag een buitenverblijf aan deze ruime nieuwe weg zouden willen hebben. De orthogonale structuur is het gevolg van de uitgifte van gronden bij de aanleg van de weg. Om deze weg te bekostigen zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortseweg ook minder welgestelde lieden, die een stukje heide ontgonnen en er een schamel onderkomen bouwden. In 1786 had Soesterberg (ook wel Agter den Berg genoemd) 116 inwoners.



Soesterberg eind zeventiende eeuw

De bestrating van de Amersfoortseweg in de jaren 1808 en 1809 en de komst van militairen, die sinds circa 1815 iedere zomer hun bivak opsloegen in het Kamp van Zeist, konden het dorp geen betere aanblik geven. Bij Koninklijk Besluit van 18 juli 1837 werd vastgesteld dat het zuidelijk gedeelte van de gemeente Soest voortaan de naam Soesterberg zou dragen.



Soesterberg begin negentiende eeuw

Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vertoonde Soesterberg nauwelijks enige groeikracht, maar dit veranderde met de aanleg van de vliegheide in 1910. Met name de vestiging van de militaire Luchtvaartafdeling bij Soesterberg in 1913 betekende een geweldige stimulans voor de ontwikkeling van het dorp. Om het op de luchthaven werkzame personeel te kunnen huisvesten werden direct na de Eerste Wereldoorlog verscheidene complexen gebouwd aan de Amersfoortsestraat (de naam Amersfoortseweg is gewijzigd naar Amersfoortsestraat) en aan de huidige Generaal Winkelmanstraat.



Soesterberg in 1913 met de oude Banningstraat als route naar Soestduinen

In het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw werd besloten het doorgaande verkeer uit de Rademakerstraat/Banningstraat te weren en over een nieuw noordelijker gelegen tracé, de Amersfoortsestraat, te leiden. Voor de Amerikaanse militairen werd later, in de jaren '80, een aparte woonwijk gebouwd met straatnamen als Apollo, Gemini en Mercury. De opening van de rijksweg A28 eind jaren '80 en de latere aansluiting daarop via de Richelleweg maakten de ontsluiting van Soesterberg compleet. Het einde van de Koude Oorlog, eind jaren '80 van de vorige eeuw, maakte de permanente aanwezigheid van Amerikaanse vliegtuigen op Nederlands grondgebied niet langer noodzakelijk en in 1994 vertrok het laatste squadron uit Soesterberg. De woningen van de Amerikanen kwamen vrij voor de Nederlandse bevolking. Later zijn op de vliegbasis nog helikopters gestationeerd tot de sluiting in 2008. De strenge geluidnormen die met de vliegbasis samenhangen, zijn daarna vervallen.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke structuur van het plangebied per deelstructuur.

Het plangebied valt in het komgebied van Soesterberg en wordt aan drie zijden omsloten door rijwegen, aan de noordzijde door de N237, aan de oostzijde door de Oude Tempellaan en aan de zuidzijde door de Banningstraat. Ten westen van het plangebied is een sporthal en bedrijfspand gevestigd. Ten oosten is veelal ruimte voor bossages. Daar waar de bebouwing van de kern Soesterberg voornamelijk aan de zuidwestzijde is gesitueerd.

2.3.1 Bebouwingsstructuur en -typologieën

In het plangebied zijn drie vrijstaande woningen gesitueerd. Deze woningen kennen elk hun eigen karakteristiek en verschillen in rooilijn, oriëntatie en kleurgebruik. Verder is het grootste deel van het plangebied ingericht ten behoeve van het voorheen gevestigde hoveniersbedrijf. Dit uit zich in opstallen en verhardingen. Verder kent het plangebied een groene inrichting met een groot aandeel aan bossage.

2.3.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt op de rand van het woongebied van Soesterberg en het meer natuurlijke deel. Het woongebied ligt ten (zuid)westen van het plangebied. Aan de oostzijde zijn bossages gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied zijn tevens verschillende (maatschappelijke) voorzieningen gesitueerd. Verder wordt de functionele structuur van de omgeving voornamelijk bepaald door de belangrijke verkeersaders waaraan het plangebied direct is gesitueerd.

2.3.3 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en Erfgoedverordening

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten voor. Het plangebied ligt wel in de directe nabijheid van het beschermd dorpsgebied, dat zijn begrenzing vindt aan de Banningstraat direct ten zuiden van het plangebied.

2.3.4 Natuur- en groenstructuur

Natuur en ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Hoofdgroenstructuur in het plangebied

In het groenstructuurplan "De groene kernkwaliteit van Soest" (januari 2014) zijn de karakteristieken van het groen in de gemeente Soest beschreven. Kenmerkend voor de kom van Soesterberg is de lanenstructuur, die zijn ontstaan met dank aan de eerder genoemde verkaveling van de 17de eeuw. Voor een deel is deze structuur nog in stand gebleven. Elders is deze structuur niet meer (goed) herkenbaar. Zowel in het groenstructuurplan als het Uitwerking Masterplan Soesterberg (2010) is aangegeven dat deze structuren moeten worden hersteld en de hiaten opgevuld.

Voorliggend plangebied behoort tot parkwijk, categorie 1. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart, met daarop het plangebied globaal omcirkeld. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd om in kaart te brengen welke bomen waardevol zijn en hoe de groenstructuur kan worden versterkt. Daarmee is nadrukkelijk aandacht voor de hoofdgroenstructuur zoals die bestaat rondom/in het plangebied.



Uitsnede groenstructuurkaart met daarop het plangebied globaal omcirkeld (bron: gemeente Soest)

2.3.5 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Binnen Soesterberg vormen de N237 (Amersfoortsestraat) en N413 (Richelleweg) de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze liggen buiten de bebouwde kom (de N237 doorsnijdt Soesterberg in een noordelijk en zuidelijk deel en grenst aan het plangebied) en er geldt een maximumsnelheid van 80 km/u. De bebouwde kom van Soesterberg is aangewezen als verblijfsgebied. Op de meeste wegen in Soesterberg geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Uitzondering hierop vormen de Kampweg en Banningstraat waar – mede bepaald door de huidige inrichting van de weg – een maximumsnelheid geldt van 50 km/u.

Parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Het toenemende autobezit vraagt om steeds meer parkeerruimte. In het plangebied is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen op grond van de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' (d.d. 28-09-2017).

Langzaam verkeer

Aan de Banningstraat, direct ten zuiden van het plangebied, ligt een separaat in twee richtingen te berijden fietspad. Het fietspad en de rijweg zijn gescheiden door een groenstrook.

Openbaar vervoer

Binnen Soesterberg bevinden zich een aantal busroutes. De lijnvoering voert over de provinciale weg N237 (Amersfoortsestraat), Veldmaarschalk Montgomeryweg (tussen N237 en Rademakerstraat), Kampweg (tussen Rademakerstraat en Kamerlingh Onneslaan), Kamerlingh Onneslaan (tussen Kampweg en Oude Tempellaan), Oude Tempellaan (tussen Banningstraat en Kamerlingh Onneslaan) en Banningstraat.

2.3.6 Waterstructuur

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. De oude bebouwde gedeeltes van de wijk hebben een gemengd stelsel. Bij een gemengd stelsel wordt hemelwater van daken en verharding met afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij een gescheiden stelsel wordt hemelwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd. Ten aanzien van hemelwater van daken zijn er twee mogelijkheden, te weten bij oude bebouwing wordt regenwater van de daken afgevoerd naar de rioolwaterzuivering samen met het afvalwater, óf in de recent, vanaf midden jaren negentig vorige eeuw, bebouwde gedeelten wordt hemelwater van de daken afgevoerd naar oppervlaktewater of in de bodem geïnfiltreerd met behulp van infiltratievoorzieningen. Het huidige waterbeleid (Gemeentelijk Water- en rioleringsplan 2018-2022) 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. Meer informatie over infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug is opgenomen in de Leidraad infiltreren. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect water voor het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Door het beëindigen van de bedrijfsvoering van de hovenier is een grotendeels vrijgekomen terrein ontstaan. Het terrein biedt volop kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp Soesterberg te verbeteren. Navolgend wordt het initiatief nader uiteengezet.

3.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, aan de noordzijde van de kern Soesterberg. In de huidige situatie is op de locatie bedrijfsbebouwing en verharding gesitueerd van een voormalig hoveniersbedrijf. Voor het overige deel wordt het plangebied gekarakteriseerd door een grote hoeveelheid (opgaand) groen en bossages. Met name aan de randen van het plangebied zijn beeldbepalende stroken met bossages gesitueerd. De navolgende afbeelding toont de groene inrichting, afgewisseld met verharding, zoals die nu bestaat in het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

3.3 Nieuwe ontwikkeling

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied ongeveer 49 woningen te realiseren, in de vorm van 40 rijwoningen, waarvan 10 voor starters, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen zijn gericht op de Banningstraat. Verder zijn de woningen gericht op een nieuw aan te leggen straat, welke als een lus door het plangebied loopt, en aan langzaamverkeerroutes. De langzaamverkeerroutes kennen hun aansluiting op de nieuw aan te leggen weg en op de Banningstraat. De woningen zijn, met uitzondering van de woningen aan de Banningstraat, gesitueerd rondom een centraal gesitueerde parkzone. Er zal voorzien moeten worden in 87 parkeerplaatsen. Er worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte en de overige op eigen terrein. Parkeren in het openbaar gebied gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht (groene hagen) en aan de randen van het plangebied.

De woningen zijn aan de randen van het plangebied gesitueerd, waarmee de wegenstructuur rondom wordt geaccentueerd. Tevens ontstaat zo de ruimte voor de centrale parkzone. Het woonprogramma bestaat uit verschillende woontypologieën, elk met hun eigen karakteristieken. Aan de noordzijde van het plangebied zijn 16 rijwoningen beoogd, bestaande uit één laag met kap. Direct ten westen en zuiden van de parkzone zijn in totaal 24 rijwoningen beoogd, bestaande uit twee lagen met kap. Aan de zuidzijde en oosthoek van het plangebied zijn de 9 riantere woningen beoogd, om de cultuurhistorische waarde van de Banningstraat te benadrukken. Navolgende afbeelding toont een impressie van het stedenbouwkundig plan, waarin het voorgaande wordt gevisualiseerd.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: Copijn)

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

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 "Banningstraat 5-11" 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, zoningsafstanden tussen bedrijven, etc. Naast milieu gaat dit hoofdstuk in op de onderdelen water, natuur en archeologie.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 1 genoemde ontwikkeling sluiten aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het Rijk.

4.1.2 Omgevingsvisie en -verordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Conclusie

Raadpleging van de digitale kaarten van de provinciale verordening wijst uit dat het plan verschillende provinciale belangen raakt. Navolgend worden de thema's besproken.

Artikel 7.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur
De Cultuurhistorische hoofdstructuur geeft aan welke cultuurhistorische waarden in beginsel behouden moeten worden. Door het volgen van het 'behoud door ontwikkeling'-principe zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Kleine aantastingen van waarden kunnen in sommige gevallen acceptabel zijn als tegelijk op structuurniveau de cultuurhistorische waarden worden versterkt, bijvoorbeeld door het herstel van verkavelingen of het openmaken van zichtlijnen.

Het plangebied is gelegen in de CHS-militair erfgoed, de CHS-Historische buitenplaatszone en de CHS-archeologie. Het militair erfgoed en de buitenplaatszone worden met dit plan niet geschaad. Het gemeentelijk beleid en de in het plangebied aanwezige waarden worden behandeld in de paragrafen 4.13 en 4.14.

Het project is verder gesitueerd op gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Op de grens van het aangewezen stedelijk gebied en het aangewezen landelijk gebied ligt de rode contour. Verstedelijking in het stedelijk gebied is toegestaan, verstedelijking in het landelijk gebied is enkel onder specifieke voorwaarden toegestaan. Het plangebied ligt geheel binnen de rode contour zoals opgenomen in de provinciale verordening. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.

Voorliggend plangebied behoort tot het landschap Utrechtse Heuvelrug. De provincie wilt de volgende kernkwaliteiten behouden:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

4.1.3 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor moeten dan aparte procedures worden gevolgd. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng vooral aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de Engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

Conclusie

In de gemeentelijke structuurvisie wordt ingegaan op het thema wonen. Voor de gemeente Soest is het behoud van haar kwaliteit (groen en comfortabel wonen) belangrijk, maar goed wonen voor iedereen is de basis: wie in Soest wil blijven wonen, moet kunnen in- of doorstromen op de woningmarkt. Het voorkomen of doorbreken van eenzijdigheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Met de voorliggende ontwikkeling wordt ingezet op een gedifferentieerde woningbouwontwikkeling, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor groen. Daarmee is sprake van een ontwikkeling die in lijn is met de uitgangspunten op het gebied van wonen.

4.1.4 Masterplan Wonen Soest

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen voor koopwoningen stijgen. Mensen met een lager of middeninkomen hebben minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. De gemeente streeft naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- De woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners;
- Met de woningbouw willen we de doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
- We streven naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse).

Conclusie

Voor de voorliggende ontwikkeling is voorzien in een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waaruit blijkt dat wordt voorzien in een actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Er wordt voorzien in een gemengd woningbouwprogramma, waarmee verschillende doelgroepen worden aangesproken. Daarmee is sprake van een ontwikkeling met het gestelde in het Masterplan Wonen Soest.

4.2 Milieueffectrapportage

Wet- en regelgeving

De plan-m.e.r.-procedure is wettelijk vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit mer). De plan-m.e.r. verplichting geldt voor wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen en programma's die:

- kaderstellend zijn voor activiteiten conform de beschrijving in het Besluit mer (onderdeel C en D van de Bijlage bij het besluit);
- waarvoor een passende beoordeling nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Een bestemmingsplan is een wettelijk voorgeschreven plan waarvoor nagegaan moet worden of voor de herziening daarvan een plan-m.e.r.-procedure nodig is op grond van beide of één van de genoemde punten.

Onderzoek/Conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van 49 woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moeten worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

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

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een Vormvrije mer- beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings) procedure is daarom niet nodig.

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Milieuzonering

Wet- en regelgeving

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Soest hanteert voor het bepalen van de afstanden de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Hierin staat een hele reeks van milieubelastende activiteiten met richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de milieubelastende bestemming en gevel van een milieugevoelige functie. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn. In bestaande situaties kan de afstand kleiner zijn dan de gewenste richtafstand. Naast de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de 'rustige woonwijk' zijn 'rustig buitengebied', 'stillegebied' en 'natuurgebied'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

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

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Functiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De

richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden.
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdinfrastructuuraders, waaraan naast woningen tevens bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen zijn gesitueerd. Dit betekent dat de omgeving van het plangebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Daarmee kunnen de richtafstanden met één afstandsstap (zie hierboven onder gemengd gebied) worden verlaagd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende richtafstanden. Per milieuaspect kan de richtafstand anders zijn. De richtafstand die het grootst is, is daarmee bepalend voor de afstand die tot het bedrijf aangehouden moet worden. Deze is in de onderstaande tabel weergegeven. Tevens is de afstand tussen de woningen en de diverse bedrijven, voor het milieuaspect dat bepalend is (grootste richtafstand).

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Milieu categorie	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
sportcomplex	Banningstraat 3	Sportscholen, gymnastiekzalen	cat 2	10 (geluid)	5
Ingenieursbureau	Banningstraat 3b	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	cat 1	0	5
Marechausseekazerne	Veldmaarschalk Montgomeryweg 2	Brandweerkazernes	cat 3.1	30 (geluid)	140
Tankstation	Amersfoortsestraat 13	Bezineservicestations - zonder LPG	cat 2	10 (geur, geluid en gevaar)	40
Recyclestation	Verlengde Tempellaan 1	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	cat 3.1	30 (geur, geluid, stof en gevaar)	50

Conclusie

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid door toedoen van de sporthal direct ten westen van het plangebied. Hiertoe is een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd, welke nader wordt behandeld in paragraaf 4.5. De conclusie is dat er geen knelpunten ontstaan op basis van geluid.

4.4 Bodem

Wet- en regelgeving

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat primair over bescherming en sanering van de bodem, zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater en de mate van vervuiling zijn criteria voor de mate van bodemverontreiniging. Sanering is nodig als er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie hangt ook af van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De provincie Utrecht heeft alle gevallen van ernstige bodemverontreinigingen in beeld gebracht; ook in de gemeente Soest.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is door BK Ingenieurs (d.d. 29 januari 2019) een Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de onderzochte grond tot op een diepte van maximaal 1,5 meter ten hoogste licht is verontreinigd. Op basis van deze parameters hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Verder is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. De onderzochte grond wordt als niet verontreinigd met asbest gezien. Aangezien het grondwater zich dieper bevindt dan 5 meter onder het maaiveld hoeft er op dit punt geen nadere beschouwing plaats te vinden. Op basis van het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond daarmee voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.5 Geluid

Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Geluidsonderwerpen die niet in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn onder andere:

- Aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer);
- Luchtvaarlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- Bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet);
- Industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit);
- Geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012);
- Geluid op straat (APV).

Bij vaststelling van een bestemmingsplan houden we rekening met deze regels en wetten als:

- we gronden bestemmen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijv. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- we gronden bestemmen voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-)wegen;
- we gronden bestemmen voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- we zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeurgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Industrielawaai

Rond industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeurgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Door BK bouw- en milieuvadvis is een Akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd om de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen inzichtelijk te maken. Hieruit volgt dat de berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraat ten hoogste 60 dB L_{den} (inclusief aftrek) bedraagt. Hiermee kan aan de maximaal toelaatbare waarde worden voldaan.

De Amersfoortse weg is een provinciale weg. De gemeente heeft geen zeggenschap over deze weg. Het is niet waarschijnlijk dat de snelheid van deze weg aangepast zal worden en/of het asfalt vervangen wordt door "stiller" asfalt. Het toepassen van een hoog scherm is niet wenselijk gezien de afstand van de woningen tot het scherm.

De woningen beschikken, op vijf woningen van één woonblok (noordwestelijk georiënteerd) en één woning (noordoostelijk georiënteerd) na, over een geluidluwe gevel. Om een geluidluwe gevel te creëren bij deze woningen kan gedacht worden aan het vervangen van het asfalt door een 'stiller' asfalt en/of een groot geluidscherm om het geluid ten gevolge van de Amersfoortsestraat te reduceren. Deze maatregelen toepassen om voor een vijftal woningen op de eerste en tweede verdieping bij het noordwestelijk woonblok en bij de noordoostelijke woning een geluidluwe gevel te creëren wordt financieel niet doelmatig geacht. Daarnaast stuit het op bezwaar van landschappelijke aard. Een optie zou kunnen zijn van het toepassen van comfortboxen op de betreffende verdiepingen. Doormiddel van deze comfortboxen is het mogelijk om te spuien. Hiermee is het dus mogelijk om met "open" lamellen te slapen waarbij het geluid in voldoende mate wordt gereduceerd. Dit is niet helemaal conform het geluidbeleid van de gemeente, omdat de woningen niet beschikken over een geluidluwe gevel. Maar deze maatregel zal het woongenot aanzienlijk vergroten.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraat ter plaatse van de achtergevel van de noordwestelijke woningen bedraagt ten hoogste 55 dB exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder en 53 dB inclusief aftrek. De eis voor geluidluw is 48 dB inclusief aftrek. Door comfortboxen toe te passen die bij een geopende stand minimaal 5 dB reduceren (Rw+Crt) wordt voldaan aan de eis van 48 dB inclusief aftrek (48 dB inclusief aftrek (53-5) en 50 dB exclusief aftrek (55-5)). De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraat ter plaatse van de voorgevel van de noordoostelijke woning bedraagt ten hoogste 57 dB exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder en 55 dB inclusief aftrek. De eis voor geluidluw is 48 dB inclusief aftrek. Door comfortboxen toe te passen die bij een geopende stand minimaal 7 dB reduceren (Rw+Crt) wordt voldaan aan de eis van 48 dB inclusief aftrek (48 dB inclusief aftrek (55-7) en 50 dB exclusief aftrek (57-7)).

Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk.

Na de verlening van de hogere waarde dient in het kader van de Wabo-activiteit bouwen te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Dit kan door middel van een onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Doordat de op te richten woningen in de nabijheid van een sporthal zijn beoogd is voorzien in een Akoestisch onderzoek Banninghal. Hieruit volgt dat de situatie voldoet aan de eisen voor wat betreft langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode. Ook de maximale geluidniveaus voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. In de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 45 dB(A). Inclusief strafcorrectie van 10 dB wordt niet voldaan aan de eis. Uit een gedetailleerde berekening blijkt dat het geluidniveau niet wordt bepaald door het muziekgeluid maar door het rijden van voertuigen. De strafcorrectie hoeft daarom niet te worden toegepast. Verder blijkt dat de sporthal in haar activiteiten niet meer wordt beperkt dan ter plaatse van de bestaande woningen.

Het gebruik van de sporthal zal naar verwachting niet leiden tot hinder in de omgeving. Een goed woon- en leefklimaat wordt in voldoende mate gegarandeerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Er dient wel een hogere waarde aangevraagd te worden in verband met wegverkeerslawaai.

4.6 Geur

Wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken voor een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. En ten tweede is het van belang of een geurgevoelig object in een gebied ligt waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Op grond van de Wgv kan de gemeente geurbeleid ontwikkelen. Hiermee kan worden afgeweken van de wettelijke normen. Hiervoor moet wel een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening over geurhinder worden opgesteld. In de gemeente Soest wordt/is momenteel geurbeleid ontwikkeld.

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT bepaald;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder, die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag;
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht).

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen geurhinderveroorzakende functies gesitueerd. Een nadere beschouwing is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Lucht

Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen kan voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zorgen. Aspecten van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad. In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/ aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen of luchtkwaliteit-onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens.

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

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 49 woningen. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is weergegeven in de navolgende afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	453
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,36
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Stikstofdepositie

Wet- en regelgeving

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Sinds 2015 was tot voor kort het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. In het kader van dit bestemmingsplan is gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige natuurgebieden bekeken in het onderzoek Stikstofdepositie. De drie Natura-2000 gebieden die op minder dan 10 kilometer van de gemeente Soest liggen zijn:

- Arkemheen (op circa 6,3 kilometer afstand).
- Oostelijke Vechtplassen (op circa 7 kilometer) en
- Eemmeer en Gooimeer Zuidoever (op circa 7,4 kilometer).

De gebieden Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en Arkemheen zijn niet stikstofgevoelig en kan met betrekking tot stikstofdepositie buiten beschouwing worden gelaten.

De afstanden tot de Oostelijke Vechtplassen en het Eemmeer & Gooimeer zijn dermate groot dat een effect door de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op stikstofdepositie dan ook niet te verwachten is.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken, dat wil zeggen 24-uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

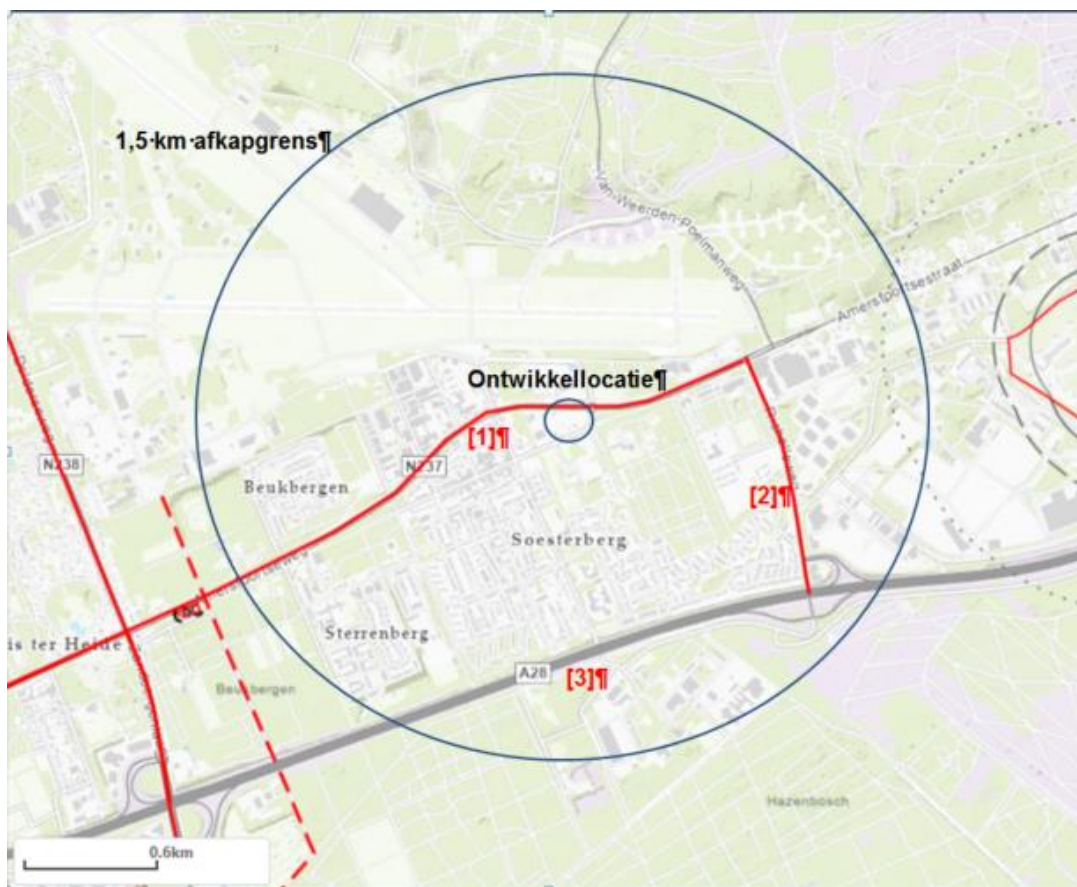
Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

Onderzoeken

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied twee risicobronnen aanwezig zijn, in de vorm van de provinciale weg N237 en de rijksweg A28. Er is daarom een Quick scan externe veiligheid uitgevoerd.

In dit onderzoek wordt derhalve stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is globaal blauw aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in zwart aangeduid.



[1] Wegtraject, N237, [2] Wegtraject, N413, [3] Wegtraject, A28

Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) bron: www.risicokaart.nl

Binnen een afstand van 1,5 km bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, risicovolle buisleidingen, transport over spoor of transport over water. Er liggen wel drie wegen nabij het plangebied waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De wegen N237, N413 en A28 nader bekeken. Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied en/of het invloedsgebied voor groepsrisico van een risicobron ligt. Daarmee is een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico niet vereist.

Niet gesprongen explosieven

Teven is een Vooronderzoek niet gesprongen explosieven (ECG, 30 april 2020) uitgevoerd.

Het doel van deze studie was het verkrijgen van een, door middel van het verzamelen en verwerken van relevant historisch feitenmateriaal, gefundeerd antwoord op de volgende drie kernvragen:

1. Is het onderzoeksgebied of delen hiervan betrokken geweest bij oorlogshandelingen (indicaties) en is er daardoor sprake van een verhoogd risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven oftewel van VERDACHT-gebied?

Uit het indicatie-onderzoek is gebleken dat er op 3 september 1944 nabij het onderzoeksgebied vliegtuigbommen zijn gevallen tijdens een Engelse luchtaanval op Soesterberg. Middels luchtfoto-interpretatie zijn de kraters van afgeworpen vliegtuigbommen nabij het onderzoeksgebied waargenomen.

2. Zijn er gebeurtenissen (contra-indicaties) die een aanwijzing vormen dat een (mogelijk VERDACHT) gebied als ONVERDACHT kan worden aangemerkt?

Op basis van het contra-indicatieonderzoek is vastgesteld dat er in de naoorlogse periode de navolgende werkzaamheden binnen en nabij het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden, waarbij grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden:

- Aanleggen nieuwe weg (N237) ten noorden van het onderzoeksgebied;
- Aanleggen en verwijderen van een nieuwe weg in het onderzoeksgebied;
- Bomenkap en verandering van grondgebruik;
- Bouwen en slopen van naoorlogse bebouwing;
- Aanleggen van kabels en leidingen.

De naoorlogse werkzaamheden zoals hierboven vermeld hebben niet in het verdachte gebied plaatsgevonden of de grond roerende activiteiten zijn niet diep genoeg geweest om het onderzoeksgebied als onverdacht aan te merken.

3. Indien er sprake is van verdacht-gebied wat is dan de (sub)soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede Conventionele Explosieven?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient geconcludeerd te worden dat er binnen het onderzoeksgebied gerede kans is op het aantreffen van Engelse afgeworpen munitie. Het gaat hier om de volgende kalibers; 1000lbs USA SAP, 1000lbs USA, 500lbs USA, 500lbs GP, 500lbs MC.

Het onderzoeksbureau adviseert om de locaties waar gebouwd gaat worden nader te onderzoeken op de aanwezigheid van mogelijk aanwezige objecten die voldoen aan het voorgenoemde zoekdoel.

Conclusie

Er wordt met betrekking tot niet gesprongen explosieven geadviseerd om de locaties waar gebouwd gaat worden nader te onderzoeken op de aanwezigheid van mogelijk aanwezige objecten die voldoen aan het voorgenoemde zoekdoel. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden voordat de bodemwerkzaamheden plaatsvinden. Verder vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Beleid, Wet- en regelgeving

Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken. Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Er bevinden zich in het gebied geen relevante leidingen. In geldende bestemmingsplan was een waterleiding opgenomen. Deze is niet meer in gebruik. De leiding is niet meer op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Water

Beleid, Wet- en regelgeving

Bestuursakkoord Water

Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Men gaat zich inzetten voor een veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij zij de expertise en deskundigheid met elkaar delen. Het Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord 2011-2015 tussen Rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevend kader voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken; taken worden op een niveau zo dicht mogelijk bij de burger gelegd; per terrein zijn ten hoogste twee bestuurslagen betrokken bij hetzelfde onderwerp. Met dit akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een normspecificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Wet gemeentelijke watertaken (2008)

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten is via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap, provincie of particulier behoren. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelegeenar zelf dit water niet kan verwerken. Alle voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwater- en hemelwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

Provinciale Waterhuishoudingsplan

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

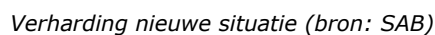
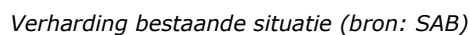
- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.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

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Waterveiligheid en wateroverlast
2. Schoon en voldoende oppervlaktewater
3. Ondergrond
4. Leefkwaliteit stedelijk gebied

Het gemeentelijk riolering- en waterplan [GWRP] Baarn en Soest is in december 2017 vastgesteld en geldt voor de periode 2018 tot en met 2022. Het gaat over 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 de gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod.

Voor onderhavig plan is de digitale Watertoets doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. De verharding binnen het plangebied neemt af door toedoen van onderhavige ontwikkeling, zoals weergegeven in de navolgende afbeeldingen.



Er kan worden volstaan met een standaard wateradvies:

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.

Grondwaterneutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen volgens het beleid 'waterneutraal' te worden ontworpen. 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.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Regenwater dat op het onverhard gebied valt in dit gebied zal op natuurlijke wijze in de bodem zakken, ook bij heftige buien. Regenwater dat op het verharde gebied valt wordt 'opgevangen' en geïnfiltreerd in de bodem.

Hemelwater

In het GWRP staat de regel dat bij nieuwbouw (ook bij bestemmingswijzigingen) al het hemelwater op het perceel moet worden verwerkt. Hierbij mag gebruik worden gemaakt van hergebruiksystemen, waarbij hemelwater wordt ingezet voor de doorspoeling van wc, wasmachine of bewatering van tuinen.

Gezien de ligging van de grondwaterspiegel en de bodemopbouw is het infiltreren een uitstekende optie. In het plan is zo min mogelijk straatoppervlak verhard. Paden worden niet bestraat en parkeerplekken krijgen open verharding, waardoor het water kan infiltreren in de bodem. Bovendien ligt het parkachtige middengebied iets lager, als natuurlijke bassin waar bij piekbuien het water in de zandachtige grond kan wegsijpelen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de ontwikkeling neemt het oppervlakte aan verharding af.

Wateroverlast

In de wijk is, vanwege diep gelegen grondwater, geen sprake van structurele grondwateroverlast. Het gebied is juist - net als de rest van de Utrechtse Heuvelrug - erg droog en daar wordt bij de inrichting rekening mee gehouden. De langere droogteperiodes, in combinatie met de van nature diepe grondwaterstanden, maken dat vegetatie in dit gebied kan uitdrogen. In dit plan zal een centrale groene plek worden gecreëerd - als een open plek in het bos - met een mengsel van heide, eiken, grove den en jeneverbessen. Dit is natuurlijke vegetatie die past bij de schrale zandgrond.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit betekent geen afvoer van hemelwater op het rioolstelsel: bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Riolering

Het afvalwater in dit gebied wordt momenteel door een deels gemengd en deels gescheiden stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Om verontreiniging te voorkomen, wordt de nieuwbouw alleen aangesloten op het vuilwaterriool.

Met onderhavig plan wordt een natuuriinclusieve aanpak gehanteerd, waar in de openbare ruimte nadrukkelijk rekening is gehouden met het vereiste waterbeheer. Tevens zijn er waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk binnen de volgende bestemmingen: 'Groen - Wijkgroen', 'Wonen' en 'Tuin'. Bij de uitwerking van de plannen zal verder worden uitgewerkt hoe dit vorm krijgt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Natuur en groen

Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wnb is driedig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden en
- vereenvoudiging van regels.

Met de Wnb bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

In de Wnb is opgenomen dat er beleidsregels en -verordeningen door de provincie worden vastgesteld rondom natuurgebieden, planten, dieren en bossen. Hiermee wordt per provincie een kader gegeven voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

De Wnb benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten op beschermde soorten.

Andere belangrijke onderwerpen die geregeld worden in de Wet natuurbescherming, betreffen de jacht, de bestrijding van schade door beschermde wilde dieren en het beheer van populaties daarvan, maar ook de bescherming van natuurgebieden.

In de uitwerking van de Wnb wordt ook expliciet aan de provincies gevraagd om actief soortenbeleid te voeren. De Provincie Utrecht heeft inmiddels nieuw natuurbeleid vastgesteld. Daarin worden o.a. iconsoorten en natuurparels benoemd. Een deel van het betreffende bestemmingsplangebied is aangewezen als natuurparel 'rivier'.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt; landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De bescherming van de NNN betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld. In de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn afspraken gemaakt.

Bescherming en kap van bomen (2012)

In de nota 'Bescherming en kap van bomen' is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest).

Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen = 175m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar gekeken moet worden naar alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mist geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen

In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht. Op basis van deze inventarisatie beoordeelt de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld.

Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 meter uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 meter uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade / noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

Onderzoek

Door BK bouw- & milieuvadvis (d.d. 19 februari 2019) is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de buurt van Natura 2000-gebied. Het meest nabije gebied, Oostelijke Vechtplassen, ligt op circa 11 kilometer afstand. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de directe omgeving van het plangebied Natuurnetwerk Nederland aanwezig is. Gezien de stedelijke omgeving met reeds aanwezige verstoringfactoren als licht, geluid et cetera worden daar op gebiedsniveau geen nadelige effecten verwacht.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Nader onderzoek is benodigd naar vleermuizen en de hazelworm. Er wordt niet verwacht dat andere strikt beschermde soorten voor zullen komen binnen het plangebied, nader onderzoek naar het voorkomen van andere soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Er is een Nader onderzoek vleermuizen en hazelwormen uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- het plangebied heeft de functie als foerageergebied, maar gezien de groene en bosachtige omgeving gaat er geen essentieel foerageergebied verloren;
- door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele verlichting neerwaarts te richten en geen nachtelijke werkzaamheden uit te voeren worden nadelige effecten ten aanzien van foeragerende vleermuizen tot een minimum beperkt;
- de staat van instandhouding van de vleermuizen in Soesterberg komt niet in het geding;
- met het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld, vermoedelijk zijn in de buurt wel verblijfplaatsen van vleermuizen;
- de locatie heeft geen functie voor hazelwormen;
- er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. De locatie kan vrijgegeven worden voor vleermuizen.

Beschermde houtopstanden

Ten behoeven van het planvoornemen dienen circa 350 bomen gekapt te worden, dit is circa 70 % van de bomen binnen het plangebied. Ten behoeve daarvan is een Bomen effect analyse (BEA) (Copijn, 12-11-2021) uitgevoerd. In de BEA wordt verder ingezoomd op de bomen waar knelpunten optreden of knelpunten zijn verholpen.

Een groot gedeelte van de te kappen bomen bestaat uit jonge bomen (onder de 25 DBH). Vijf waardevolle bomen dienen gekapt te worden, 157 waardevolle bomen kunnen blijven staan (97 procent).

Van de totaal 371 ingemeten en beoordeelde bomen (het aantal ligt hoger, omdat de bomen binnen de houtwal aan de noordzijde niet individueel zijn opgenomen) komen er 307 bomen voor kap in aanmerking. Belangrijk is dat in dit aantal 98 bomen zijn opgenomen met een toekomstperspectief dat beperkend is voor de lange termijn, zoals rotting van de stamvoet of terugstervende kronen. Hiervan hebben 32 bomen de categorie 'dood' of een toekomstverwachting van minder dan 5 jaar. Daarnaast zijn er 16 bomen, waarvoor behoud extra groeiplaatsverbetering geadviseerd wordt. Deze bomen staan bijvoorbeeld relatief dicht bij een oprit of te bouwen woning. Het is in de voorbereiding op de bouwfase ter nadere uitwerking welke exacte maatregelen nodig zijn deze bomen zo goed mogelijk in te passen. Dit kan onder meer door gerichte snoei vanwege de

achterstallige beheersituatie. Om dit op orde te brengen dient onder begeleiding van een gecertificeerde boomverzorger (ETW) snoei plaats te vinden, zodat probleemtakken zoals zuigers en plakoksels worden uitgelicht/ingenomen en dood hout wordt verwijderd. Dergelijke begeleiding en onderhoud is in de voorgaande jaren niet gedaan, maar was ook niet in alle gevallen noodzakelijk vanwege de beperkte omgevingsveiligheid en het feit dat het om particuliere bomen ging. In de toekomstige situatie valt een deel van de waardevolle bomen onder het gemeentelijk beheer, omdat het openbare ruimte betreft.

Conclusie

Met het in acht nemen van de bovengenoemde maatregelen ten behoeven van vleermuizen en bomen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect natuur. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.13 Archeologie

Wet- en regelgeving

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op hoofdpunten moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Het Europese Verdrag over de bescherming van archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming over ruimtelijke ordening. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In 2007 is als implementatie van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemverstorende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstorende ingrepen van meer dan 100 m².

- Nadruk op "behoud in situ", dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan archeologisch waarden in het plangebied. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten- en archeologische waarden;
- Toepassing van het principe dat de verstoord betaalt: de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- Provinciale Staten kunnen archeologisch attentiegebied aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin wel rekening wordt gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden;
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.
- Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid van worden afgeweken.

Archeologische beleids- en advieskaart Soest

Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord:

- in een archeologisch waardevol gebied bij een ingreep van meer dan 50 m²;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 100 m²;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m²;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10.000 m².

Onderzoek

Het plangebied valt onder een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is ruim 16.000 m² groot. Hiervan wordt bijna 3.000 m² bebouwd en wordt ruim 5.000 m² vergraven voor infrastructuur werken. Totaal zullen de werkzaamheden in de bodem die dieper gaan dan 30 cm niet meer bedragen 8.000 m². Er zal daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Gezien de omvang van de bodemingrepen is archeologisch onderzoek niet nodig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Cultuurhistorie en erfgoed

Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie. De potentiële archeologische vindplaatsen zijn reeds in kaart gebracht (Archeologische beleids- en advieskaart Soest). Historische gebouwen worden beschermd via de Monumentenwet. Zij zijn aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De gemeenteraad van Soest heeft op 25 april 2013 ingestemd met het opstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Op 27 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders van Soest ingestemd met een als zodanig opgestelde cultuurlandschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarderingskaart en een cultuurhistorische kenmerkenkaart met bijbehorend onderzoeksrapport. Alsook hebben burgemeester en wethouders besloten de gedane beleidsadviezen af te wegen en voorstellen te ontwikkelen over in welke mate en op welke wijze de daarvoor in aanmerking komende beleidsadviezen kunnen worden vertaald in concreet beleid in de ruimtelijke plannen.

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Monumentenverordening gemeente Soest

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' verbiedt het om binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Dit geldt ook voor de dorpsgezichten op de gemeentelijke monumentenlijst. Het monumentenbeleid van Gemeente Soest is erop gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht flexibel maar verantwoord kunnen worden ingepast in de cultuurhistorische omgeving.

Onderzoek

Soesterberg ligt tegen de westkant van de stuwwal die de ruggengraat vormt van de Utrechtse Heuvelrug. De kern is ontstaan halverwege de zeventiende eeuw rond de kruising van de nationale route voor diligence- en postverkeer tussen Amsterdam en Arnhem (voormalige Soesterbergsestraat, nu Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de provinciale weg tussen Utrecht en Amersfoort (voormalige Amersfoortsestraat, nu Rademakerstraat/Banningstraat). Om deze weg destijds te bekostigen, zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376 meter) breed en 50 roe diep.

De kavels werden bebost en in combinatie met de overgebleven heidevelden en stuifzanden en meer gecultiveerde tuinen rond de huizen kreeg het gebied het karakter van een landgoederenzone. Wanneer de nieuwe eigenaar namelijk besloot op zijn perceel een huis te bouwen dan kreeg hij een dubbele diepte van 100 roe toegewezen.

Die kavelstructuur is nog steeds goed te herkennen net als op een aantal plaatsen zogenaamde sorties. Deze dienden destijds om de heide aan weerszijden van de weg bereikbaar te houden. Ze waren ongeveer 40 m breed: eikenhakhout op de twee wallen met daartussen een eikenlaan. Veel sorties (ook in Soesterberg) zijn nog aanwezig als infrastructuur of erfgrens. In 2011 is dit in opdracht van de Provincie Utrecht onderzocht. De Rademakerstraat/Banningstraat is als historisch infrastructurele lijn opgenomen in de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Met voorliggend plan wordt deze cultuurhistorisch waardevolle structuur niet aangetast.

Binnen het plangebied liggen geen monumenten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.15 Duurzaamheid

Duurzaamheidsplan (2016-2020)

In februari 2016 is het Duurzaamheidsplan 2016-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Soest. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Voor nieuwbouw wordt de GPR-score van 10 gehanteerd;
- Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.

Doelstellingen voor 2020

- Voor nieuwbouw geldt de GPR-score van minimaal 7 (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan;
- Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan nemen we de voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen;
- In ruimtelijke plannen (bv. Structuurvisies, bestemmingsplannen of omgevingsplan) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten meewegen;
- Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienend op het thema energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Klimaatbestendige leefomgeving (Klimaatadaptatie)

Extreme weersomstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast) zullen vaker voorkomen. Rijk en gemeenten brengen de komende vier jaar gezamenlijk de maatregelen voor adaptatie in kaart. De uitwerking moet aansluiten bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen, waterbeheer en gezondheidszorg binnen de gemeenten.

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) wordt in overleg met ontwikkelende partijen meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau.

Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De gemeente Soest streeft naar een GPR score van 7 voor nieuwbouw van woningen en zal de woningen toetsen met "GPR-gebouw". De werking is als een rapportcijfer: door invoering van de kenmerken van een woning, berekent GPR een mate van duurzaamheid tussen de 0 en de 10, waarbij een 7 gelijk is aan een standaardwoning volgens het bouwbesluit. GPR deelt de kenmerken in naar vijf duurzaamheidsthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Van deze 5 duurzaamheidsthema's valt te denken aan de volgende maatregelen om de ambitie per woning te bereiken:

Energie

- Oriëntatie: bouwen pal op zuid levert meest op, daarna ZO, ZW;
- Ruimte (eventueel) reserveren voor collectieve opwekking/levering.

Milieu

- Opvang en afkoppelen van regenwater;
- Minimaliseren verhard oppervlak;
- Ruimte voor composteren in de tuin/buurt.

Gezondheid

- Minimale geluidsbelasting op de gevels;
- Zicht op groen.

Gebruikskwaliteit

- Toegankelijkheid met OV en fiets;
- Dichtbij parkeren;
- Meerdere functies in een gebouw mogelijk;
- Woninggrootte & perceeloppervlak.

Onderzoek

Met onderhavig plan is aandacht voor duurzaamheid. Zo wordt gasloos gebouwd en is nadrukkelijk aandacht voor een groene inrichting. Centraal in het plangebied is een parkzone beoogd. Daarnaast vormen de randen van het plangebied een groene wal.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.16 Verkeer, vervoer en parkeren

Beleid

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2008

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 beperkt worden. Hieraan is invulling gegeven in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, dat in 2008 is vastgesteld. Belangrijk onderdeel binnen het verkeersbeleid is bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten er voor zorgen, dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft.

Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter 2017

In deze nota zijn de parkeernormen van de gemeente Soest vastgesteld. Deze parkeernormen gelden voor elke bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik van een gebouw. De nota geeft uitleg over de berekening van de parkeereis en hoe daaraan te voldoen. Daarbij is ook de mogelijkheid van het college opgenomen om ontheffing te verlenen van de parkeereis tegen betaling van een afkoopsom. De gemeente neemt daarmee de verplichting van een ontwikkelaar over om parkeerplaatsen in de omgeving te realiseren. Hiervoor heeft de gemeente een parkeerfonds opgericht. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad van Soest de nota herzien. Met de herziening van de beleidsnota zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. De aangepaste beleidsregel is op 30 november 2017 in werking getreden. Vanaf dat moment is het van belang om in het vigerende bestemmingsplan na te gaan welke nota voor welk perceel van toepassing is. Wordt in het bestemmingsplan niet verwezen naar een beleidsnota, dan geldt de nieuwe nota.

Onderzoek

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een memo Parkeren en verkeer opgesteld. Voor de verkeersberekening is uitgegaan van het bouwen van 10 starterswoningen, 30 rijwoningen (incl hoekwoningen) en 6 twee onder één kap woningen en 3 vrijstaande woningen. Gelet op het feit dat het plangebied aan de noordrand van Soesterberg ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Soest wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling in de toekomstige situatie circa 370 motorvoertuigen per weekdagemaal genereert. Per werkdag genereert de ontwikkeling in de toekomstige situatie circa 410 motorvoertuigen per etmaal. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het ter plaatse heersende verkeersbeeld.

Parkeren

De gemeente Soest heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeernormen auto en fiets 2017.

Binnen de ontwikkeling worden 91 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 17 parkeerplaatsen op eigen terrein en 74 in het openbaar gebied. De totale rekenkundige parkeercapaciteit conform het gemeentelijk beleid bedraagt afgerond 96 parkeerplaatsen. Indien daarnaast ook gekeken wordt naar de aanwezigheidspercentages kunnen de 91 parkeerplaatsen beschouwd worden als 95,6 parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar de grootte van de woningen. In de nota Verkeer en parkeren is hiervoor een berekening uitgevoerd. De verdeling, inclusief compensatie ziet er als volgt uit:

type	segment	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
starterswoningen (beukmaat 3,60m)	46 tot 60 m ²	5,5	5,5	9,9	8,8	11	6,6	8,8
rijwoningen	61 tot 80 m ²	4,2	4,2	7,56	6,72	8,4	5,04	6,72
rijwoningen	81 tot 120 m ²	10,2	10,2	18,36	16,32	20,4	12,24	16,32
rijwoningen dwarskap voor	121 m ² of groter	4	4	7,2	6,4	8	4,8	6,4
hoekwoningen	121 m ² of groter	8	8	14,4	12,8	16	9,6	12,8
twee onder een kap	121 m ² of groter	6	6	10,8	9,6	12	7,2	9,6
kavels vrijstaande woningen	121 m ² of groter	3	3	5,4	4,8	6	3,6	4,8
	<i>totale parkeervraag</i>	40,9	40,9	73,62	65,44	81,8	49,08	65,44
	<i>compensatie</i>	5	5	5	5	5	5	5
	<i>capaciteit</i>	95,6	95,6	95,6	95,6	95,6	95,6	95,6
	<i>overschot/tekort</i>	49,7	49,7	16,98	25,16	8,8	41,52	25,16

Uit de tabel blijkt dat binnen de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de eigen parkeervraag te voorzien. De ontwikkeling heeft, rekening houdend met de te compenseren parkeerplaatsen langs de Banninghal, een overschot van 9 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.17 Duurzame verstedelijking

Beleid, wet- en regelgeving

Nota wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

Actuele regionale behoefte

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt, dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderzoek

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

het aspect ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Hoofdstuk 5 Toelichting op regels

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 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 5.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 5.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

5.1 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.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling (de regels en de verbeelding (plankaart) die nadere toelichting nodig hebben.

5.2 Planregels

5.2.1 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.

5.2.2 Bestemmingsregels

Een aantal regelingen behoeft 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 per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Bestemmingen

Groen - Wijkhuis

Deze gronden zijn bestemd voor openbaar groen met de daarbij behorende speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidwerende voorzieningen overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen, waterbergingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen, alsmede voet- en fietspaden, ontsluitingsverhardingen, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, open terreinen en landschappelijke beplantingen. Onder voorwaarden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en perceelontsluitingen. Onder voorwaarden mogen erkers, veranda's en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden en daarbij behorende voorzieningen. Onder voorwaarden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Tevens gelden gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, met bijbehorende voorzieningen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming opgenomen:

Waarde - Archeologie lage verwachting

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de genoemde waarden en belangen. De dubbelbestemmingen hebben een beperkende werking op de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de betrokken hoofdbestemmingen. Op de verbeelding is aangegeven op welke gronden een of meer dubbelbestemmingen van toepassing zijn.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. 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 aanduidingsregels

In dit onderdeel van de regels worden aanduidingen genoemd binnen meerdere bestemmingen gelden en afwijkende regels kunnen bevatten over de gebruiks- en bouwregels binnen de betrokken bestemmingen. Deze aanduidingen worden ook weergegeven op de verbeelding.

Geluidzone - weg

Deze zone geeft de geluidscontour weer van de Amersfoortsestraat. Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan, 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.

Algemene afwijkingsregels

Een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat vooral om:

- nutsbebouwing;
- afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

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

5.2.4 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.

5.3 verbeelding

Het plangebied is getekend op 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 6 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze toelichting zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft participatie plaatsgevonden. In januari 2020 is een participatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij zowel omwonenden als gemeenteraadsleden zijn uitgenodigd. Naar aanleiding van de bijeenkomst is een verslag opgesteld, welke is gedeeld met de aanwezigen. Er zijn geen reacties/bezwaren op het verslag binnengekomen.