

**Toelichting**  
**Vastgesteld bestemmingsplan**  
**Van Weedestraat 62**  
**NL.IMRO.0342.BPSOE0021-0301**  
**18 december 2014**



# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging van het plangebied .....	5
1.3 Doelstelling.....	5
1.4 Vigerende plannen.....	5
1.5 Leeswijzer .....	5
<b>HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS .....</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid .....	9
3.1.1 Inleiding .....	9
3.1.2 Wet ruimtelijke ordening .....	9
3.1.3 Milieubeleid .....	9
3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) .....	14
3.1.5 Natuurbeschermingswet (1998) .....	14
3.1.6 Flora- en Faunawet .....	14
3.1.7 Wet geluidhinder.....	15
3.1.8 Watertoets .....	15
3.1.9 Wet gemeentelijke watertaken (2008) .....	15
3.1.10 Nationaal Waterplan .....	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013).....	15
3.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015 .....	15
3.2.3 Waterplan 2010-2015.....	15
3.2.4 Grondwaterplan 2008-2013.....	15
3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 .....	15
3.3 Regionaal beleid .....	16
3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid .....	16
3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030.....	16
3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008) .....	16
3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 -2015 .....	16
3.4.4 Groenstructuurplan .....	16
3.4.5 Welstandsbeleid.....	16
3.4.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2010 - 2014.....	16
3.4.7 Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008 - 2015.....	16
3.4.8 Detailhandelsbeleid 2006-2015.....	16
3.4.9 Woonvisie .....	16
3.4.10 Beschermd dorpsgezicht.....	16
3.4.11 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015.....	17
3.4.12 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015.....	17
3.4.13 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017.....	17

<b>HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>19</b>
4.1 Inleiding .....	19
4.2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	19
4.3 Functionele uitgangspunten .....	20
4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	20
<b>HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....</b>	<b>23</b>
5.1 Inleiding .....	23
5.2 Verkeer en parkeren .....	23
5.3 Milieuaspecten.....	24
5.3.1 Milieueffectrapportage .....	24
5.3.2 Bodem.....	24
5.3.3 Milieuzonering .....	24
5.3.4 Geluid.....	24
5.3.5 Externe veiligheid .....	24
5.3.6 Luchtkwaliteit .....	24
5.4 Water.....	25
5.4.1 Watertoets .....	25
5.4.2 Waterkwantiteit en -kwaliteit .....	25
5.5 Natuur .....	25
5.6 Archeologie.....	25
5.7 Kabels en leidingen.....	27
5.8 Duurzaamheid.....	27
<b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>29</b>
6.1 Inleiding .....	29
6.2 De regels.....	29
6.2.1 Inleidende regels .....	29
6.2.2 Bestemmingsregels .....	29
6.2.3 Algemene regels .....	29
6.2.4 Overgangs- en slotregels .....	30
6.3 De verbeelding .....	30
<b>HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>31</b>
<b>HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>33</b>
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan .....	33
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	33
8.2.1 Algemeen.....	33
8.2.2 Vooroverleg.....	33

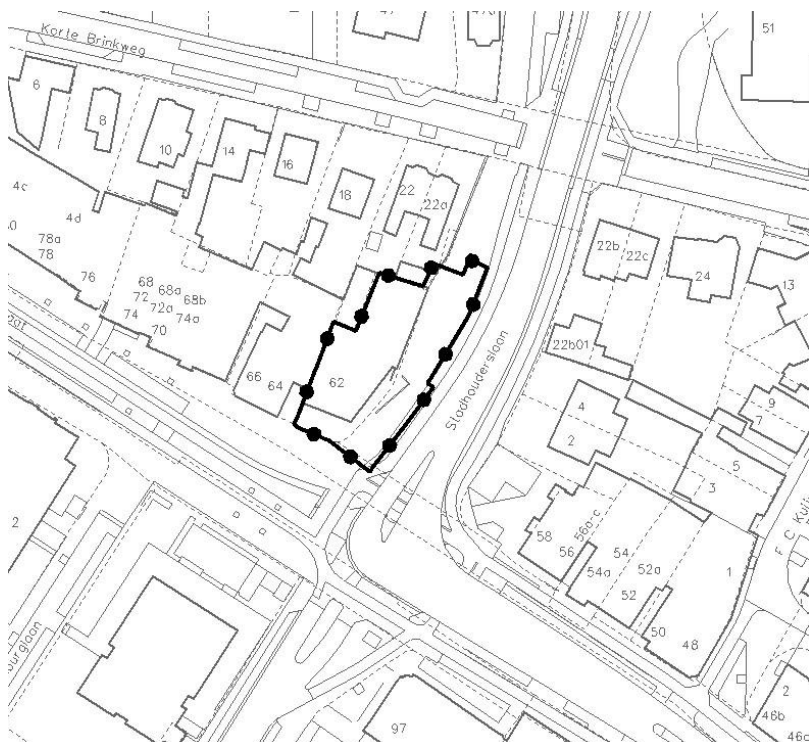
## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Door de eigenaar is een bouwplan ontwikkeld voor perceel Van Weedestraat 62, als één van de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelcentrum Van Weedestraat. In het bestemmingsplan "Soestdijk" is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bouwplan past in de visie om op bepaalde plaatsen het winkelcentrum uit te breiden; evenwel niet geheel in de wijzigingsbevoegdheid ingevolge het bestemmingsplan "Soestdijk".

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Van Weedestraat 62 ligt in de bebouwde kom, in het winkelcentrum Van Weedestraat. In het bestaande pand was lange tijd een bank gevestigd, daarna 13 jaar winkel + bovenwoning. Hierop wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.



### 1.3 Doelstelling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 2 winkels met 5 appartementen mogelijk. Ook hierop wordt hierna in hoofdstuk 4 verder ingegaan. De belangrijkste doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om het perceel Van Weedestraat 62 te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling, die is afgestemd op het huidige beleid en op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

### 1.4 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan "Van Weedestraat 62" gaat het bestemmingsplan "Soestdijk" (alleen voor dit perceel) vervangen.

### 1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tenslotte zijn in hoofdstuk 8 de resultaten van het vooroverleg opgenomen.



## HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied van het perceel Van Weedestraat 62, waarvoor de bestemming wordt gewijzigd, bevindt zich in het bestemmingsplan "Soestdijk". In hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Soestdijk" is de bestaande situatie van het gehele plan gebied beschreven. Daarin is een uitgebreid beeld gegeven van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna is de ruimtelijke hoofdstructuur beschreven, opgesplitst in: bebouwingsstructuur en -typologieën, functionele structuur, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur, monumenten en beschermd dorpsgezicht en de aanwezige voorzieningen.

Dit perceel ligt tussen het lage Eemdalen en de hogere heuvel (voorheen eng), op de grens van hoog en laag. Vanwege het verschil in terreinhoogte is het bestaande gebouw gerealiseerd volgens het 'split-levelprincipe'. Ook de nieuwbouw zal volgens dit principe worden uitgevoerd. Het perceel ligt op de kruising van de Van Weedestraat en de Stadhouderslaan. De Van Weedestraat is de oude rijksstraatweg door Soest heen. Nu is de Van Weedestraat het grootste winkelcentrum van Soest. Het perceel Van Weedestraat 62 ligt in het winkelcentrum. De Stadhouderslaan gaat van Hoog Soestdijk naar Baarn.



*Het bestaande pand van Weedestraat 62*

Voor wat betreft de beschrijving van de wijk Soestdijk als geheel wordt verwezen naar bovengenoemd hoofdstuk in de toelichting bij het bestemmingsplan "Soestdijk".





## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Van Weedestraat 62" 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.

#### 3.1.2 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe de ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten tot stand komen. Een voorbeeld van een ruimtelijk plan is een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt geregeld waar gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden, de omvang van de bebouwing en welk gebruik is toegestaan. Vaste onderdelen van een bestemmingsplan zijn een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen zijn aangegeven, een aantal regels voor deze bestemmingen en een toelichting. Bestemmingsplannen kunnen worden ingezien bij de gemeente en op de landelijke website [[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)]. Als er een verschil is tussen de digitale versie van een plan en de papieren versie, geldt de digitale versie.

#### 3.1.3 Milieubeleid

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2011 richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen binnen dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd, bijvoorbeeld nieuwe woningen of nieuwe bedrijfsfuncties, kan dit worden vastgelegd met een bestemming, die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.

#### Bodem: Besluit ruimtelijke ordening

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

#### Bodem: Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m<sup>3</sup>) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

#### Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een

bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuozonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuozonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn. Naast de geadviseerde milieuozonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuozonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

#### Rustige woonwijk

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

#### Gemengd gebied

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

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

milieu- categorie	Richtafstand in meters	
	tot omgevingstype rustige woonwijk	tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6.1	1500	1000

#### Funcziemenging

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies. De richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied. Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funcziemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funcziemenging en om gebieden waar bewust funcziemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funcziemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met funcziemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met funcziemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met funcziemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten, die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten, die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

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

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

#### Geluid

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel 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, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend

is, 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, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. 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. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

#### Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben volgens art. 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. 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 voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

#### Industrielawaai

Rondom 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 voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

#### Externe veiligheid

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten 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 en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. 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 groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10<sup>-6</sup>-contour (PR).

#### Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied

van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in 2013 het Besluit transportroutes externe veiligheid vastgesteld.

#### Buisleidingen

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent, dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen in een zogenoemde belemmeringenstrook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor leidingen voor aardgas met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) geldt een belemmeringenstrook van tenminste 4 meter. Op deze belemmeringenstrook is dan een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Het gaat dan om werken en werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de leiding aan kunnen tasten. Een uitzondering hierop vormen graafwerkzaamheden, die vallen onder de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie 1991.

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatie terreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 en K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijke rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. De minimale bebouwingsafstand is de afstand die tussen de leidingen en andere functies zoals onder andere woningbouw, recreatie en bedrijven moet worden gehanteerd in verband met de veiligheid. De toetsingsafstand is de afstand die bij voorkeur moet worden aangehouden ten opzichte van de leiding. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken. Voor aan te houden afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een rioolwaterpersleiding) wordt gebruik gemaakt van de voorganger van de nota "Regels voor Ruimte", de Nota Planbeoordeling van de provincie Utrecht.

### **3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad moet volgens de Monumentenwet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen moet de gemeente er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

### **3.1.5 Natuurbeschermingswet (1998)**

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden.

### **3.1.6 Flora- en Faunawet**

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet. Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. Rode lijsten geven een overzicht van diersoorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming.

Het gebied valt buiten de Natura 2000 gebieden en de invloedsgebieden.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Met betrekking tot de flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

#### **Gebiedsbescherming**

Indien sprake is van een specifieke ontwikkeling, waarin ter plaatse ook onderzoek is verricht naar de aanwezige bomen (de zogenaamde BEA, bomen effectanalyse) worden de resultaten van de onderzoeken hier vermeld.

#### **Soortenbescherming**

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen. Bij elk plan, dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

- Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

- Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt

wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

- Categorie 3: zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels).

Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

- er is sprake van een in de wet genoemd belang;
- er zijn geen alternatieven;
- de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden

handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

### **3.1.7 Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) 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.

### **3.1.8 Watertoets**

De watertoets zorgt ervoor, dat waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke worden betrokken. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Een watertoets is niet een toets achteraf, maar een proces, dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

### **3.1.9 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 regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

### **3.1.10 Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie PRS (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening PRV (2013)**

In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Dit heeft geen gevolgen voor dit plan.

### **3.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015**

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In haar beleid gaat zij uit van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd.

### **3.2.3 Waterplan 2010-2015**

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding.

### **3.2.4 Grondwaterplan 2008-2013**

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

### **3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011**

In dit plan staan de voornemens van de provincie Utrecht op het terrein van het milieu voor de komende jaren beschreven.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015**

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 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 verschillende elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen te houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw.

#### **3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)**

De gemeenteraad van Soest heeft op 30 oktober 2008 de beleidsnota van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan ('GVVP') vastgesteld. Met het GVVP is het verkeersbeleid tot 2020 vastgesteld. Tevens wordt hiermee een kader geboden waarbinnen verkeersplannen en andere gemeentelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgevoerd.

#### **3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 -2015**

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het landschap is uitgebreid geanalyseerd. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden, die te maken hebben met landschap. En het LOP is zeer geschikt voor het voeren of continueren van een actief gemeentelijk landschapsbeleid.

#### **3.4.4 Groenstructuurplan**

In het groenstructuurplan "Staalkaart in het Groen" van de gemeente Soest is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

#### **3.4.5 Welstandsbeleid**

De gemeente Soest heeft in 2013 de Welstandsnota vastgesteld. Hierin zijn de beeldkwaliteitplannen van eerdere datum opgenomen.

#### **3.4.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan 2010 - 2014**

In juni 2010 is het Duurzaamheidsplan 2010-2014 vastgesteld met ambities en doelstellingen, die betrekking hebben op het ruimtelijk beleid.

#### **3.4.7 Sociaal-economisch beleid gemeente Soest 2008 - 2015**

De Nota Sociaal-Economisch Beleid 2008-2015 schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving. In het sociaal-economisch beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakke analyse.

#### **3.4.8 Detailhandelsbeleid 2006-2015**

Initiatieven op het gebied van detailhandel worden getoetst aan het op 29 juni 2006 vastgestelde detailhandelsbeleid (zie 4.1).

#### **3.4.9 Woonvisie**

Deze visie is op 13 december 2012 vastgesteld.

#### **3.4.10 Beschermd dorpsgezicht**

Volgens de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen. Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving.



#### **3.4.11 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015**

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

#### **3.4.12 Gemeentelijk Grondwaterplan Soest 2011-2015**

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht.

#### **3.4.13 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017**

Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.



## HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Inleiding

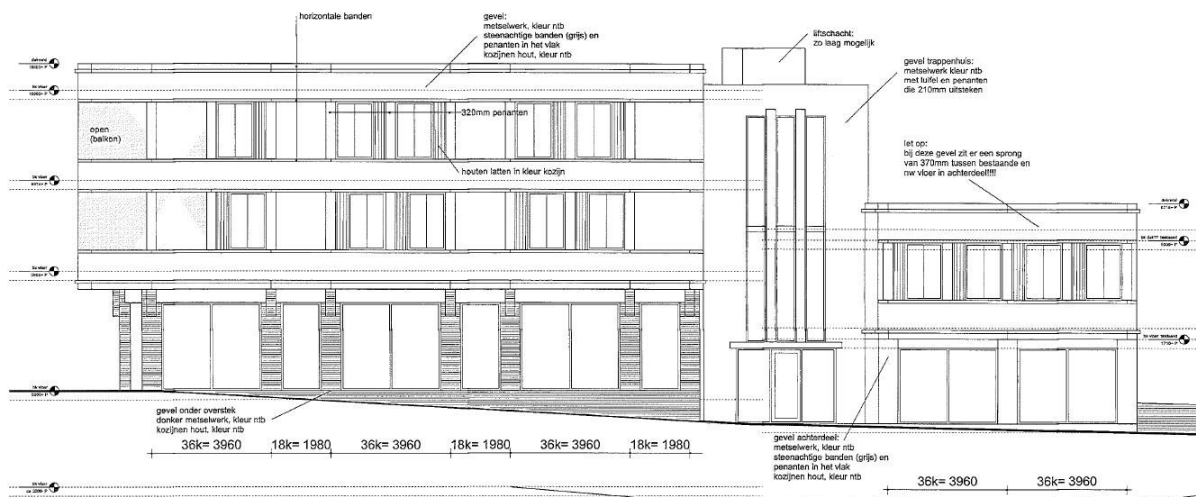
In de nota Detailhandelsbeleid 2005 – 2015 (DTP, december 2005) is het winkelcentrum Van Weedestraat benoemd als het hoofdwinkelcentrum van Soest. In de nota is gepleit voor verruiming, omdat vergelijkbare centra elders 4.000 à 5.000 m<sup>2</sup> meer winkeloppervlak bevatten. In de vergadering van 29 juni 2006 heeft de gemeenteraad de nota vastgesteld en geld beschikbaar gesteld voor de uitwerking. De uitwerking van de nota in een ruimtelijk-economische visie (DTNP, september 2007) is niet vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 18 december 2008 besloten de Van Weedestraat op te waarderen en daartoe onder andere te stimuleren dat ondernemers en ontwikkelaars daartoe (bouw)plannen ontwikkelen. Het daarop volgende ontwikkelingsplan (november 2009) bevat een aantal ontwikkellocaties. In het voorjaar van 2011 heeft adviesbureau RBOI in opdracht van de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht van het winkelcentrum Van Weedestraat. De conclusie van dit onderzoek, luidend dat op enkele locaties de bouwmassa kan worden vergroot (ontwikkellocaties), is opgenomen in de ruimtelijk-economische visie van 2011. De ruimtelijk-economische visie is bij de kredietaanvraag op 15 september 2011 besproken met de gemeenteraad (dus niet vastgesteld). Daarbij is gezegd, dat voor de ontwikkellocaties randvoorwaarden als bouwhoogte en parkeren nog nader bepaald zouden worden. Op basis van een beeldkwaliteitplan zijn vervolgens randvoorwaarden geformuleerd, die zijn opgenomen in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Soestdijk. Het bestemmingsplan Soestdijk is vastgesteld op 4 juli 2013.

### 4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Dit bestemmingsplan bevat één van de ontwikkelingsmogelijkheden in het winkelcentrum Van Weedestraat, te weten de hoek Van Weedestraat/Stadhouderslaan, geadresseerd Van Weedestraat 62. Het perceel ligt middenin het winkelcentrum Van Weedestraat, tegenover het horecapand De Lindenhof. Hier gaat het oude straatprofiel van de Van Weedestraat met twee richtingen over in een nieuw profiel met meer ruimte voor de voetganger.



De bestaande bebouwing ligt terug ten opzichte van beide wegen. De nieuwbouw komt naar voren en zal daarmee de genoemde overgang markeren. Het nieuwe pand vormt met een hogere en bredere bouwmassa aan de Van Weedestraat een antwoord op het pand van De Lindenhof aan de overzijde. Het maaiveld vertoont een hoogteverschil: de bodem aan de Van Weedestraat ligt ruim 2 meter hoger dan de Korte Brinkweg. Aan de Stadhouderslaan is dit hoogteverschil op het perceel Van Weedestraat 62 bijna 1,50 meter. In het bouwplan wordt dit verschil opgevangen door middel van het split-level-principe. In hetzelfde gebouw ligt de winkel aan de Van Weedestraat ongeveer 1,50 meter hoger dan de winkel aan de Stadhouderslaan.



Figuur 2: De hoogte van het terrein is niet overal gelijk: het gebouw wordt uitgevoerd in split-level.

Het hoogteverschil tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de achterburen aan de Korte Brinkweg is dus tamelijk groot. Het bestaande, lagere bouwdeel, dat grenst aan de achtertuinen wordt gehandhaafd. De (hogere) nieuwbouw ligt wat verder naar de Van Weedestraat. Hiermee wordt ervoor gezorgd, dat de beleving en de privacy van het wonen aan de Korte Brinkweg goed blijven.

### 4.3 Functionele uitgangspunten

Het bouwplan bestaat uit een parkeerkelder, winkelruimten op de begane grond en vijf appartementen erboven: vier aan de zijde van de Van Weedestraat en één om de hoek aan de Stadhouderslaan, die de bestaande woonruimte vervangt.

### 4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 moet 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.

Dit artikel luidt als volgt:

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

- er wordt beschreven, dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 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;
- 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.

Jurisprudentie geeft een ondergrens aan voor de grootte van de ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden beklommen: bij minder dan 4 woningen hoeft de toets niet plaats te vinden, bij meer dan 15 woningen is het noodzakelijk.

Trede 1:

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

De regio Amersfoort is in 2012 door het Rijk (in de Actieagenda Bouw) aangewezen als pilot-regio om de te onderzoeken of regionale programmering van woningbouw zinvol is. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van Regio Amersfoort een verkenning opgesteld voor de korte termijn (2013-2017) met als hoofdvraag: in hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen, dat er meer woningen in de regio gerealiseerd worden?

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod in het Korte Termijn rapport volgt, dat er een te hoog planaanbod dreigt tot 2018. Wel is daarbij aangetekend, dat het aanbod sinds een eerdere inventarisatie in de regio in 2012 reeds met ca. 30% naar beneden is bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Door aanpassingen in de faseringen van plannen is er in de gemeente Soest geen sprake van een te hoog aanbod op korte termijn.

In de nota Wonen 2012 is de plancapaciteit in de gemeente Soest voor de komende jaren vastgelegd. Het project Van Weedestraat 62 bestaat uit de vervanging van een woning en de toevoeging van vier nieuwe. Dit aantal is in het planaanbod meegerekend. De behoefte is dus inbegrepen in het bovenstaande onderzoek.

Trede 2:

Omdat de geringe uitbreiding van het woningaanbod geheel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied kan worden geconcludeerd, dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (en daarmee aan de gehele ladder voor duurzame verstedelijking).

Trede 3:

Niet van toepassing.



## HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de onderzoeken weergegeven. Per aspect wordt eerst het algemene beleid uitgelegd en daarna op basis van de situatie ter plaatse een conclusie getrokken voor dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 4 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen.

### 5.2 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Het perceel ligt op de hoek van de Van Weedestraat en Stadhouderslaan en is zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer goed bereikbaar. In de Van Weedestraat en de Stadhouderslaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Op het kruispunt tussen beide wegen wordt het verkeer met verkeerslichten geregeld beschikken. Beide wegen beschikken over fietsvoorzieningen. Fietsenrekken zijn in de recent opnieuw ingerichte Van Weedestraat aanwezig. Op ongeveer 300 meter van het perceel ligt NS Station Soestdijk, evenals bushaltes op de Beek- en Daalselaan. Tot de herinrichting van de Van Weedestraat is op de genoemde locatie een uitrit aanwezig geweest. Bij de aanpassingen aan de Stadhouderslaan in het kader van het project Van Weedestraat heeft de gemeente de inrit tijdelijk niet teruggebracht, in afwachting van een inrichtingsplan voor het aanwezige parkeerterrein op maaiveld en de parkeerkelder onder het perceel waarin nu wordt voorzien. De voorgestelde uitrit voorziet in het terugbrengen van een goede ontsluiting van het parkeerterrein en het perceel. Bij de monding van de parkeerkelder is voldoende ruimte, zodat een voertuig dat de kelder verlaat tijdig zicht krijgt op het overige verkeer. Daarmee is ook de verkeersveiligheid gewaarborgd.

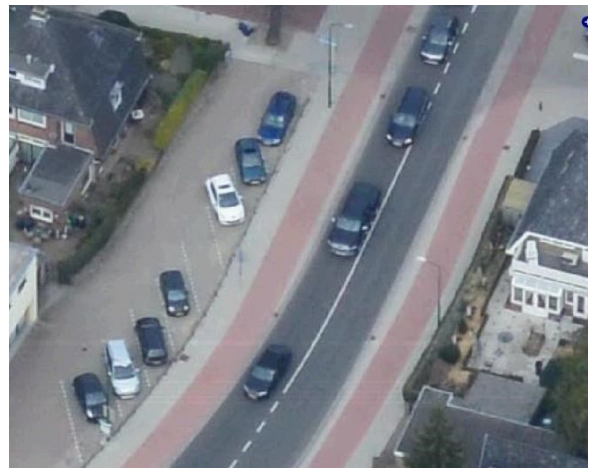
#### Parkeereis

Het vloeroppervlak van de detailhandel neemt met de ontwikkeling op het perceel Van Weedestraat 62 af van 690 m<sup>2</sup> naar 595 m<sup>2</sup>. Er worden vijf grote appartementen aan de locatie toegevoegd.

De parkeernorm voor detailhandel bedraagt 4 per 100m<sup>2</sup>. De norm voor grote appartementen (>120 m<sup>2</sup> bvo) bedraagt 1,8 parkeerplaats per appartement. De parkeereis voor deze ontwikkeling bedraagt daarmee -3,8 parkeerplaatsen (-0,95 x 4) ten behoeve van detailhandel en 9 parkeerplaatsen (5 x 1,8) ten behoeve van de appartementen. Dit komt in totaal op 5,2 parkeerplaatsen die moeten worden toegevoegd aan de locatie.

#### Huidige parkeersituatie

In de huidige situatie zijn naast de betreffende locatie 7 parkeervakken in de bestrating aangegeven. Feitelijk kunnen hier 8 voertuigen parkeren, zoals zichtbaar wordt in de luchtfoto hiernaast. Daarnaast (buiten de foto) is er de mogelijkheid voor 1 voertuig om naast het pand te parkeren. Dit parkeerterrein wordt betrokken in de herinrichting.



De parkeervakken op de foto voldoen niet aan CROW richtlijnen voor de afmetingen van parkeervakken. Bovendien is schuin parkeren in de huidige situatie erg ongelukkig, vanwege het ontbreken van een uitrit aan het einde van de parkeerstrook. Voertuigen moeten daardoor achteruit het terrein verlaten. Feitelijk voldoen slechts 5 van de parkeerplaatsen aan de afmetingen.

Daarom is overeen gekomen, dat in de buitenruimte 5 parkeerplaatsen in stand blijven.

#### Situatietekening

Op de door de ontwikkelaar geleverde tekeningen is een parkeerkelder opgenomen met daarin 14 bruikbare parkeerplaatsen. Aangezien dit om parkeerplaatsen op eigen terrein gaat, geldt een

correctiefactor van 0,8. Er is daarmee sprake van 11,2 parkeerplaatsen die aanwezig zijn. Volgens de parkeereis moeten 5,2 parkeerplaatsen aan de locatie worden toegevoegd. Er is daarmee sprake van een overschot van in totaal 6 parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeereis. Aangezien 1 bestaande parkeerplaats op eigen terrein vervalt, resteert een netto overschot van 5 parkeerplaatsen.

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de garageboxen die worden gebouwd naast de afrit naar de parkeergarage, omdat deze gebruikt zullen worden door gebruikers die geen bestemming hebben in het plangebied.

### **5.3 Milieuaspecten**

#### **5.3.1 Milieueffectrapportage**

Conclusie voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt, die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Verder ligt in of in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebied. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het dus ook niet nodig om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

#### **5.3.2 Bodem**

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

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **5.3.3 Milieuzonering**

Het plangebied kenmerkt zich door een sterke variatie aan functies. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals detailhandel, horeca en diverse bedrijven. Er is dus sprake van functiemenging. Ook loopt door het plangebied een drukke weg. Gelet op het voorgaande kan het plangebied gerekend worden tot een gemengd gebied. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een 'gemengd gebied' van toepassing.

De naastgelegen slager valt in categorie 2 en vormt dus geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De afvoer van de worstrokerij wordt naar de nieuwe bebouwing geleid, waarin een afvoerkanaal is opgenomen voor dit doel.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieu voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **5.3.4 Geluid**

Het terrein valt buiten de zone spoorweglawaai.

Gelet op het feit dat het een gebied betreft waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden, hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht. De gevels worden zo uitgevoerd dat het geluidniveau binnen aanvaardbaar is en weerkaatsing van geluid wordt teruggebracht. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **5.3.5 Externe veiligheid**

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Er zijn geen aspecten in het geding van externe veiligheid.

#### **5.3.6 Luchtkwaliteit**

In het kader van de herinrichting van de Van Weestraat (west), het instellen van eenrichtingsverkeer, is er in 2009 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied en ook voor het deel van de Stadhouderslaan tussen de Van Weestraat en de rotonde (rapportage luchtkwaliteitonderzoek Afsluiting van de Van Weestraat, Oranjewoud 2 maart 2009).



Uit de berekeningen bleek, dat er in de toekomst ruim zou kunnen worden voldaan aan de normen die in de Wet milieubeheer zijn gesteld.

## **5.4 Water**

### **5.4.1 Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets.

### **5.4.2 Waterkwantiteit en –kwaliteit**

Grondwater

Bij alle ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop afgestemd zijn.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. In de nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) gescheiden blijven van afvalwater, rekening houdend met een toekomstig gescheiden rioolstelsel.

## **5.5 Natuur**

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.6 Archeologie**

Algemeen

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed ( het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodemversturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m2 archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. 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. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodemversturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van

burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011.

Samengevat is archeologisch onderzoek nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm minus maaiveld wordt verstoord:

1. in een archeologisch waardevol gebied en de ingreep groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
2. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
3. in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
4. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 10000 m<sup>2</sup>.

#### Situatie in het plangebied

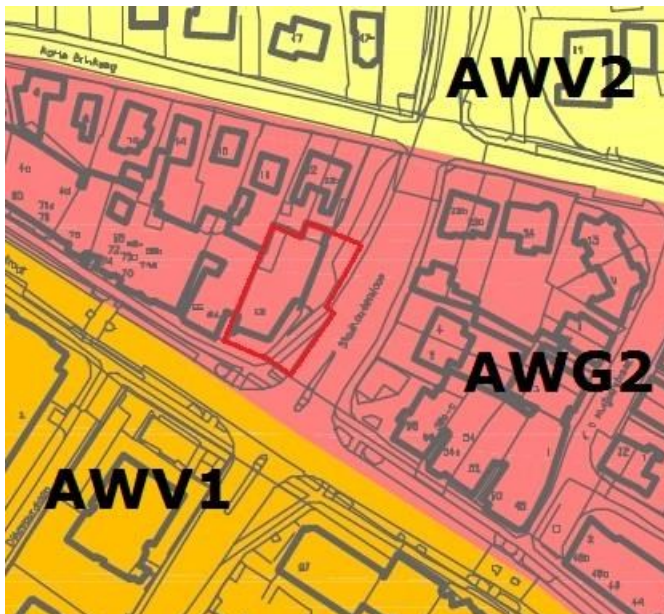
Het plangebied ligt op de noordflank van de Soester stuwwal (Eng). Deze stuwwal en de flanken ervan waren al gedurende de vroegste historie van Soest een zeer geschikte bewoningslocatie. Zowel jagers-verzamelaars (Vroege Prehistorie) als landbouwers (Late Prehistorie) leefden op deze plek. Vanaf de Late Middeleeuwen (1000-1500 na Chr.) stonden er al boerderijen op de stuwwalflank, zo blijkt uit vondst van enkele paalgaten (plekken waar ooit houten palen in de grond stonden) en een waterput tijdens rioleringswerkzaamheden (2011) direct ten (noord)oosten van het plangebied. Ook worden er binnen het plangebied resten van bebouwing uit de Nieuwe Tijd (1500-1900) verwacht. Tijdens dezelfde werkzaamheden zijn ook enkele funderingen van Hotel Eemland (1919-1968) aangetroffen.

#### Archeologisch Waardevol Gebied

Uit de Archeologische beleidsadvieskaart Soest blijkt dat het plangebied valt in een zone met bekende archeologische waarden (Archeologisch Waardevol Gebied 2: AWG2). Bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld moeten hier worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### Archeologische voorwaarden

Het archeologisch onderzoek op deze locatie dient te bestaan uit het archeologisch begeleiden van alle sloopwerkzaamheden onder maaiveld in het plangebied, en vervolgens een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven. Beide dienen te gebeuren op basis van een door de Gemeente Soest goedgekeurd Programma van Eisen. Het onderzoek moet leiden tot een advies hoe om te gaan met de eventueel aangetroffen archeologische waarden.



Afbeelding 1: Uitsnede uit de Archeologische beleidsadvieskaart Soest met het plangebied rood omlijnd.

## 5.7 Kabels en leidingen

### Situatie in het plangebied

In het plangebied bevindt zich een oud riool, dat niet meer in gebruik is. Bij de herinrichting van de Van Weestraat was het grondvlak van dit bouwplan al bekend. Met het bouwplan is bij de herinrichting rekening gehouden. Leidingen zijn eromheen gelegd.

### Conclusie voor dit bestemmingsplan

Langs het plangebied lopen diverse leidingen, waarvan sommige wellicht moeten worden verplaatst, als bij de uitvoering blijkt dat de afstand tot de nieuwbouw te klein is. Er zijn geen leidingen in het geding die gevaar of hoge kosten met zich meebrengen.

## 5.8 Duurzaamheid

### Energiezuinige gebouwde omgeving

Bij nieuwbouw en renovatie is energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord van gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen rijk en gemeenten, dat in 2020 nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatie-programma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw.

### Nieuwbouw

In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen, die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020. Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

### Bestaande bouw

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het Rijk de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. Bovendien gaan gemeenten in prestatiecontracten met woningcorporaties energieprestatie-eisen opnemen voor de bestaande woningvoorraad. Dit onder voorbehoud van nadere afspraken, die het Rijk maakt met de koepel van woningcorporaties Aedes over condities, instrumenten en maatregelen die voor corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

### Bedrijven

De gemeenten gaan initiatiefnemers en projectontwikkelaars ertoe aanzetten met innovatieve samenwerkingsverbanden en concepten te werken (bijvoorbeeld energieclusters van glastuinbouwbedrijven, al dan niet met andere industriële bedrijven, die warmte leveren voor woningen). Ze gaan beleid vaststellen en uitvoeren gericht op het stimuleren van het clusteren van de energievraag en het energieaanbod in netwerken.

### Klimaatbestendige leefomgeving

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) kan in overleg met ontwikkelende partijen worden 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 energieprestatie wordt in de vorm van een Energielabel gepresenteerd.



## **HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET**

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven, en in hoofdstuk 5 is aangetoond, 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. Daarna wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. Tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

### **6.1 Inleiding**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende 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 een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op de nieuwe ontwikkelingen op het perceel Van Weestraat 62. De voorgenomen bebouwing en het gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de regels. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding, die enige nadere toelichting behoeven.

### **6.2 De regels**

#### **6.2.1 Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begrippen, waarin de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten. Vanwege het verschil in terreinhoogte is aangegeven dat als peil de hoogte wordt aangehouden ter plaatse van de ingang van de woningen.

#### **6.2.2 Bestemmingsregels**

In het algemeen geldt, dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Een aantal regelingen behoeft een nadere uitleg.

##### **Centrum**

Op de begane grond zijn detailhandel en dienstverlening mogelijk. Op de verdieping maximaal 5 woningen.

##### **Verkeer**

Ter plaatse van de betreffende bouwaanduidingen is een garagebox en een hellingbaan mogelijk.

##### **Dubbelbestemmingen**

In de regels is een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en geniet voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld, dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer' als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. In het gebied zijn archeologische waarden te onderkennen (waardevol gebied 2). Zie paragraaf 5.6.

#### **6.2.3 Algemene regels**

##### **Anti-dubbeltelbepaling**

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

#### Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. 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 gebruiksbeeping wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

#### Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

#### Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: - 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.

### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te 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.

### **6.3 De verbeelding**

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeelding, schaal 1:500. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

## **HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente Soest wordt de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. De kosten die de gemeente Soest zal investeren om deze ontwikkeling te realiseren worden verhaald door middel van de verkoop van bouwrijpe grond. Het perceel kadastraal bekend sectie A nummer 4434 heeft een totale grootte van ca. 292 vierkante meter.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.





## **HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Procedure en fase bestemmingsplan**

In dit hoofdstuk wordt kort aangegeven in welke fase het bestemmingsplan zich bevindt. Afhankelijk van de fase van het plan zal de tekst hieronder daarop worden aangepast. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan, dat in de periode van de ter visie legging tegelijkertijd aan de relevante vooroverleginstanties wordt voorgelegd. In deze fase kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. In hoofdstuk 8.2.2 wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **8.2.1 Algemeen**

De ontwikkelaar voor en de eigenaar van de locatie Van Weestraat 62 hebben voor de omwonenden op 18 november 2013 en op 13 januari 2014 een tweetal draagvlakavonden georganiseerd. Op deze avonden waren ook vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig. De architect en de ontwikkelaar hebben op deze avonden de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Tevens was er gelegenheid op de plannen te reageren. Het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de reacties. Voor het bestemmingsplan hadden deze geen gevolgen.

#### **8.2.2 Vooroverleg**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties: 1) Provincie Utrecht; 2) Ministerie van Econ. Zaken, Landbouw & Innovatie; 3) Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; 4) Gemeente Amersfoort; 5) Waterschap Vallei en Veluwe.

De provincie Utrecht heeft op 3 november 2014 laten weten, dat het ontwerpbestemmingsplan "Van Weestraat 62" haar geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Internet: [www.soest.nl](http://www.soest.nl)

E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)