

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan

Vredehofstraat 31

NL.IMRO.0342.BPSOE0045-0301
21 november 2019

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
1.5 Doelstelling.....	7
HOOFDSTUK 2 Beleidskader.....	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 3 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid	21
3.1 Bodem	21
3.2 Archeologie.....	21
3.3 Luchtkwaliteit.....	22
3.4 Geluid	23
3.5 Flora en Fauna / Ecologie.....	23
3.6 Water.....	26
3.7 Externe veiligheid	27
3.8 Hinder bedrijvigheid.....	30
3.9 Kabels en leidingen.....	30
3.10 Verkeer en parkeren.....	30
3.11 Duurzaam bouwen	30
3.12 Cultuurhistorie.....	31
HOOFDSTUK 4 Juridische toelichting	33
4.1 Inleiding	33
4.2 De regels.....	33
4.3 De verbeelding	36
HOOFDSTUK 5 Financiële uitvoerbaarheid.....	37
HOOFDSTUK 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

HOOFDSTUK 1 Inleiding

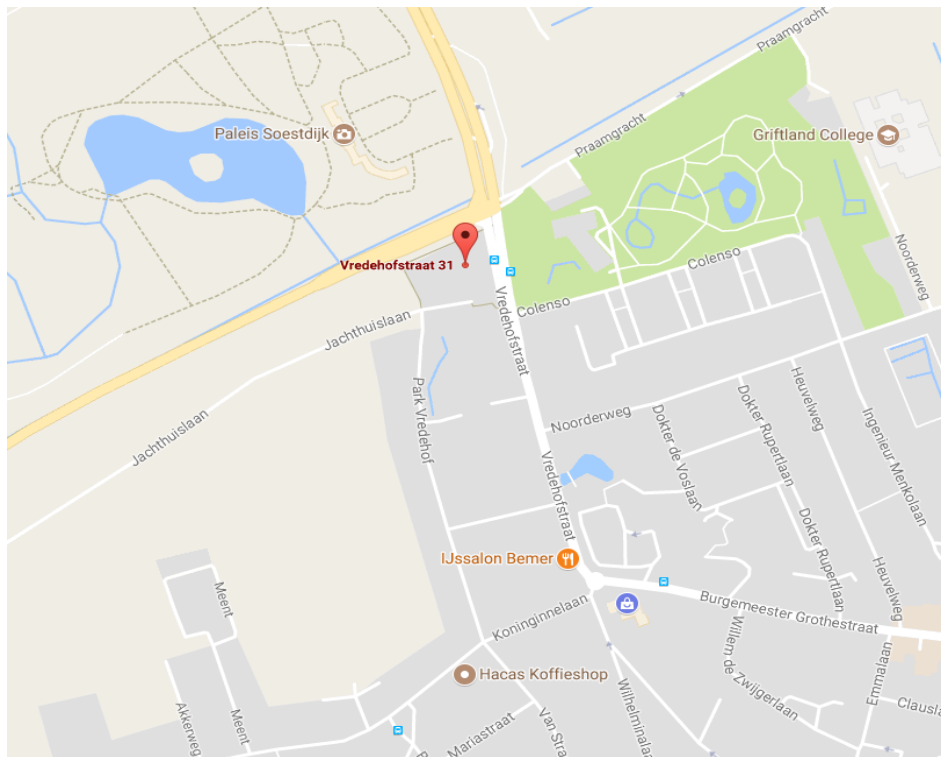
1.1 Aanleiding

Het perceel Vredeshofstraat 31 bestaat uit een landhuis (Rijksmonument) en een koetshuis. Het koetshuis heeft een uitbouw met een oppervlakte van 30 m². De eigenaar gebruikt het koetshuis als woning bij zijn bedrijf in het hoofdgebouw. Bewoning van het koetshuis is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is in overleg met de eigenaar besloten om de planologische situatie van het perceel te wijzigen. Voor de gemeente is het belangrijk dat het monumentale pand en de rest van het perceel behouden blijven. De bestemming is in dit plan verruimd ten opzichte van het vorige plan om de eigenaar meer mogelijkheden te geven om de monumentale waarden in stand te houden. Het is de grote wens om het open karakter van het perceel ook in stand te houden. In dat kader beperkt dit bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden door het bouwvlak te verkleinen. Het koetshuis bewoond blijft door de eigenaar, met persoonsgebonden overgangsrecht. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan eindigt door de huidige bewoning te gedogen. Deze wijzigingen doen recht aan de wensen van beide partijen.

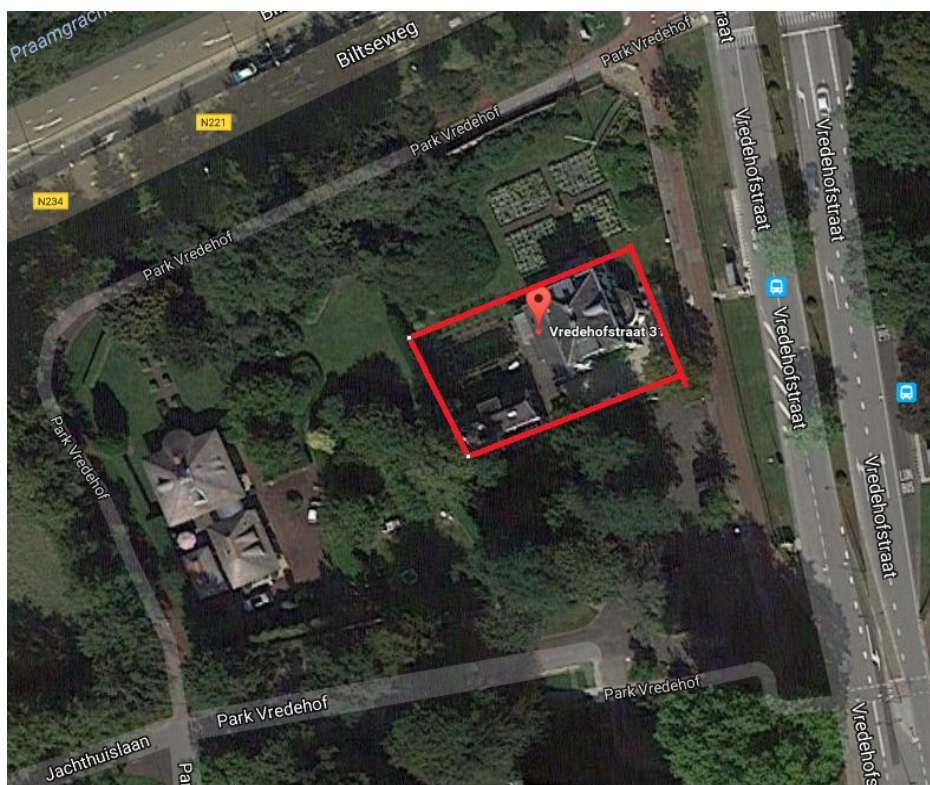
Het hoofdgebouw is een Rijksmonument. Het is bij de RCE bekend onder nummer 34110. Het provinciaal bureau monumentenzorg heeft het in 1988 opgenomen in de inventarisatie historische bebouwing. In de inventarisatie staat de beschrijving van het monument. Dit zit in de bijlage bij de deze toelichting.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel is gelegen aan de Vredeshofstraat 31. Het perceel ligt in Soestdijk. Figuur 1 en 2 geven de locatie aan.



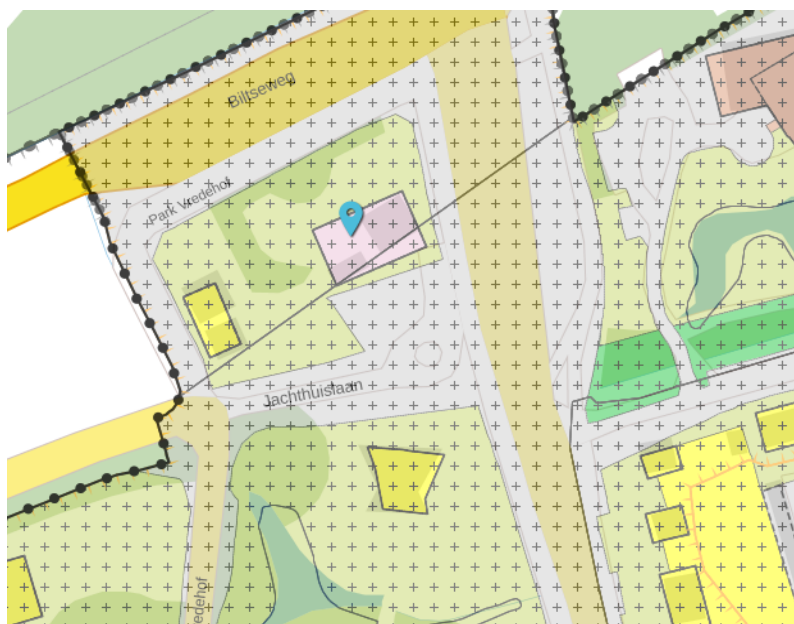
Figuur 1: Ligging projectgebied in Soest



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Vredenhofstraat 31 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Soestdijk', vastgesteld op 4 juli 2013. In onderstaande afbeelding is een fragment van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Soestdijk

In het bestemmingsplan 'Soestdijk' heeft het perceel de volgende bestemmingen: ' Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie van het plangebied en de toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader van de rijksoverheid, provincie Utrecht en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de ter inzage legging en het wettelijke vooroverleg staan in dit laatste hoofdstuk.

1.5 Doelstelling

De doelstelling van het plan is het behoud van de monumentale waarden van het perceel. Dit plan wil de open uitstraling waarborgen, verdere bebouwing tegengaan. In overleg met de eigenaar is gekozen voor deze oplossing. Het plan maakt ook een prettig woon- en leefklimaat mogelijk voor de huidige bewoner, en voor eventuele toekomstige bewoners.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Soestdijk" op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

2.1.2 Duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en Toelichting vastgesteld bestemmingsplan Vredehofstraat 31

transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1e tranche in werking getreden op 30 december 2011, 2e tranche per 1 oktober 2012) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in de regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen.

2.1.4 Verdrag van Malta

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. In paragraaf 4.1 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

2.1.5 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten. Het plangebied ligt niet in een Belvédèregebied.

2.1.6 Wet Natuurbescherming

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 meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn Zuidoever Eemmeer en Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arnhem. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn.

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

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

De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn. De EHS is opgenomen in de omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd.

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun Toelichting vastgesteld bestemmingsplan Vredenhofstraat 31

taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

2.1.7 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd.

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

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

2.1.8 Nationaal Waterplan

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. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

2.1.9 Energieagenda

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. In de Energieagenda d.d. 7 december 2016 (ministerie van Economische Zaken) zet het kabinet in op energiebesparing en terugdringing van het gebruik van aardgas. De productie uit de Groningse gasvelden wordt stap voor stap verlaagd. Het kabinet wil duurzaam opgewekte elektriciteit en duurzame warme stimuleren. Zo wordt gekeken hoe de verwarming van woningen kan verduurzamen door de wettelijke verplichting voor aansluiting van huizen op het gasnetwerk te laten vervallen en niet meer automatisch nieuwe gasnetten aan te leggen voor nieuwbouwwijken.

De gebouwde omgeving is met ruim 30% een van de grootste landelijke energiegebruikers en daarmee een belangrijke veroorzaker van de CO₂-uitstoot in Nederland. In dat kader zijn er landelijk in het Energieakkoord uit 2013 afspraken gemaakt om de CO₂-uitstoot te beperken, gemiddeld 1,5% energiebesparing per jaar te realiseren en het aandeel duurzame energie te

verhogen naar 14% in 2020 en 16% in 2023. Om deze doelstellingen te bereiken zijn in een eerder stadium al met verschillende branches in de bouwsector (Aedes, Woonbond, NEPROM, NVB en Bouwend Nederland) sectorakkoorden ("Energiebesparing woningcorporatiesector" en "Lente-akkoord") afgesproken.

Zo dienen nieuwe gebouwen sinds 1994 te voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van energiezuinigheid. De mate van energiezuinigheid van nieuwe gebouwen wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). In het "Lente-akkoord" uit 2008 is, onder andere, afgesproken dat voor nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van een EPC van 0,6 in 2011 en 0,4 in 2015 en gestreefd wordt naar energieneutrale woningen (EPC is 0,0) in 2020. Het streven is om in 2050 een volledig energieneutrale woningvoorraad te hebben.

In de toekomst wordt de EPC als maatstaf losgelaten en vervangen door een energieprestatie voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG-eisen zullen naar alle waarschijnlijk vanaf 1 januari 2021 worden ingevoerd.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2012)

De provincie beschrijft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) het ruimtelijk beleid tot 2028. De provincie wil een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en recreëren. Hierbij wordt ingezet op drie belangrijke pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit. Deze pijlers leiden tot de volgende twee beleidsuitgangspunten die als startpunt van de structuurvisie dienen:

- accent op de binnenstedelijke opgave
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag van vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- behoud en versterking kwaliteit landelijk gebied
De cultuurhistorische waarden in de provincie dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied, daarnaast is de landbouw een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Dit vraagt om mogelijkheden van rood-voor-groen-constructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte.

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

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de beleidsuitgangspunten vastgelegd die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen die direct doorwerken in de ruimtelijke plannen van gemeenten.

In de verordening is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Binnen deze aanduiding zijn woningen toegestaan. Hiermee past het plan binnen de verordening van de provincie.

Bodem en Water

Op kaart 1 (Bodem en Water) staat het plangebied aangegeven binnen de zone Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Daarom geldt het afkoppelen van hemelwaterafvoer en infiltratie daarvan als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.

Wonen en Werken

Het plangebied is ook aangegeven op kaart 4 (Wonen en Werken) als Stedelijk gebied. Binnen het plangebied is verstedelijking (woningbouw) daarom mogelijk.

Verkeer en vervoer

Op kaart 5 (verkeer en vervoer) geldt voor het plangebied de aanduiding 'mobiliteitstoets'. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Indien hieruit blijft dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten dan is het uitvoeren van een mobiliteitstoets noodzakelijk.

2.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek.

Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

In dit waterbeheerprogramma beschrijft waterschap Vallei en Veluwe zijn ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Waterveiligheid betekent dat het beheersgebied beschermd wordt tegen

overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt. Het waterschap ontwikkelt de samenwerkings- en innovatiemogelijkheden omdat de huidige wateropgaven zo complex zijn, dat alleen een aanpak samen met partnerorganisaties en inwoners zorgt voor de gewenste resultaten en de beste oplossingen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Soest

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe 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, aan de woningvoorraad 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, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. De nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar ruimtelijke plannen. 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 dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden.

De ontwikkeling van de locatie levert een ruimtelijke impuls en er wordt gebouwd binnen de bebouwde kom. Dit laatste verdient volgens de structuurvisie de voorkeur boven het uitbreiden van de kern.

2.4.2 Bouwsteen Wonen

In 2012 is de Nota Wonen in Soest vastgesteld. Deze nota doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest.

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning

gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

De gemeente noemt de volgende beleidsambities en prioriteiten:

- Een betaalbare voorraad
- Een levensloopbestendige voorraad
- Een duurzame voorraad
- Vraaggestuurde woningmarkt
- Regionale samenhang

Dit plan maakt extra woningen mogelijk. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid zorgt ervoor dat men in de toekomst kan inspelen op de ontwikkelingen van dat moment.

2.4.3 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest (De groene kernkwaliteit, 2014) is de hoofdgroenstructuur van de gemeente aangegeven. Het groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groenstructuren op dorps- en wijkniveau van Soest en Soesterberg, waarbij bomen de belangrijkste dragers van het groene karakter van de gemeente zijn. De bos- en natuurgebieden zijn daarbij niet meegenomen.

2.4.4 Nota Bescherming en kap van bomen

De gemeente Soest streeft naar een duurzaam bomenbestand en duurzame bomenstructuren, onder meer door het beschermen van bomen. Om het goed functionerend bomenbestand duurzaam te kunnen behouden met de toenemende claims op ruimte en werkzaamheden, is een helder en samenhangend bomenbeleid op alle beleidsonderdelen die van invloed zijn op het welzijn en de ontwikkeling van bomen vereist. Een belangrijk onderdeel van het bomenbeleid is het beleid over de bescherming en het kappen van bomen. Regelgeving en handhaving vormen de juridische onderbouwing van het bomenbeleid.

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 $\geq 175\text{m}^2$;
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 mits 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.

Het plangebied behoort tot categorie 1, bomenstructuren (parkwijk). Tot de parkwijken behoren boomrijke woongebieden die bijdragen aan het groene karakter van Soest en het bosachtige karakter van het specifieke gebied. In de parkwijk zijn alle bomen, ongeacht hun leeftijd en met een minimale stamomtrek van 30 cm, bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving.



Figuur 11: Bomenkaart Soest

In de nota 'bescherming en kap van bomen' (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest).

2.4.5 Gemeentelijk duurzaamheidsplan 2016-2020 'Duurzame Meters Maken'

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

2.4.6 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

De gemeenteraad van Soest heeft op 17 maart 2011 het Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Het nieuwe waterplan komt grotendeels overeen met het Gemeentelijk Waterplan 2004-2008, omdat de fysieke omgeving van Soest sindsdien redelijk

gelijk is gebleven. Dit betekent dat de visie op de manier waarop wateraspecten in Soest van belang zijn nu niet wezenlijk kan zijn veranderd ten opzichte van de visie die in 2004 in het waterplan is geformuleerd.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd.

Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

2.4.7 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2009

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

De gemeente Soest streeft in haar gebied naar een duurzaam grondwatersysteem, met een grondwaterstand die geen structurele overlast veroorzaakt bij de bewoners. Daarnaast wil de gemeente de grondwaterstand niet onnodig verlagen, omdat dit anders botst met de visie de verdroging van de natuur te voorkomen. Ook wil de gemeente voorkomen dat de bodem of het grondwater (op de lange termijn) verontreinigd wordt door actieve infiltratie van verontreinigd afstromend hemelwater (bijvoorbeeld bij afkoppelen).

De gemeente Soest wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan duurzame/innovatieve oplossingen.

Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

Om in het bestaand stedelijk gebied, bij inbreidingen, sloop-nieuwbouw en voor te ontwikkelen stedelijk gebied grondwateroverlast te voorkomen, wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

- ophogen van het maaiveld;
- het aanleggen van extra oppervlaktewater dan wel het verlagen van het oppervlaktewaterpeil;
- het aanleggen van drainage onder vrij verval.
- De gemeente Soest past in beginsel geen onderbemaling van drainagesystemen toe.

2.4.8 Welstandsbeleid

De gemeente Soest heeft in 2014 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de in 2004 vastgestelde welstandsnota. Het bevat naast algemene en objectieve criteria ook gebiedscriteria. Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie (nu: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'.

De Welstandsnota van de gemeente Soest heeft gebiedsgerichte benaderingswijze. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Soest vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

HOOFDSTUK 3 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

3.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem. In 2001 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond sterk is verontreinigd met lood. Het volume is afgeperkt tot minder dan 25 m². De bovengrond en ondergrond zijn licht verontreinigd met kwik en zink. Een bodemonderzoek is pas verplicht bij een het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van 50 m² of meer. Dat is in dit geval niet aan de orde.

3.2 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. De Nederlandse overheid heeft zich er met de ondertekening van het Verdrag van Malta toe verplicht bij ruimtelijke plannen rekening te houden met het archeologische 'bodemarchief'.

De Monumentenwet heeft derhalve als doel de bescherming van het 'bodemarchief'. Het is daarom van belang om in beeld te krijgen welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Soest ligt het plangebied in een zone waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Hier dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemverstoringen groter dan 10.000 m² en bovendien dieper dan 30 cm. Vanwege het gedetailleerde schaalniveau en het beleid van de gemeente wordt deze kaart als leidend beschouwd.



- Beleidsadvies AWV 1: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 100m² én dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door Bevoegd Gezag.
- Beleidsadvies AWV 2: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500m² én dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door Bevoegd Gezag.
- Beleidsadvies AWV 3: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 10.000m² én dieper dan 30cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door Bevoegd Gezag.

Figuur 12: Archeologische beleidskaart

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In de nieuwe wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL 'niet in betekende mate' bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Aangezien het voorgenomen project de huidige situatie in stand houdt, overschrijdt het plan de NIBM grens niet en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

3.4 Geluid

Het wijzigingsbevoegdheid voorziet in het realiseren van vier geluidsgevoelige objecten. Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing of uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd. Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer wegen hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht tenzij de wegen een zodanige verkeersintensiteit hebben dat niet uitgesloten kan worden dat er sprake kan zijn van geluidhinder.

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder van het gemeentelijke beleid. Het onderzoek zit in de bijlage bij deze toelichting. De conclusie is dat wordt voldaan aan het gemeentelijke ambitieniveau voor de geluidbelasting. Het advies is om bij wijziging naar wonen een hogere grenswaarde aan te vragen.

3.5 Flora en Fauna / Ecologie

Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet Natuurbescherming biedt het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. De voorgenomen wijzigingsbevoegdheid heeft geen effect op de aanwezige bomen en het behoud van het bosachtige karakter.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

In Nederland zijn Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die worden beschermd vanwege de bijzondere natuur. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen.

Bij ontwikkelingen of activiteiten die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura-2000 gebied dient een vergunning te worden aangevraagd. De voorgenomen ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Nederland kent tevens de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

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.

In de EHS/NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn buiten de natuur. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang dienen. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. In de wet staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Het initiatief heeft geen effect op aanwezige dier- en plantensoorten.

Zorgplicht

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Stikstof

Sinds 2015 was 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. Een nieuwe rekentool en beoordelingskader wordt binnenkort verwacht. Ondanks de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Onderzoek

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 afstand tot de Oostelijke Vechtplassen is dermate groot dat een effect door de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op stikstofdepositie dan ook niet te verwachten is.

Door de voorziene transformatie van kantoren naar woningen worden meer verkeersbewegingen verwacht: 7 extra verkeersbewegingen per dag. Het huidige kantoorpand heeft, op basis van de CROW 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' op werkdagen tussen de 21 en 28 verkeersbewegingen.

Met betrekking tot de aanleg/bouwfase geldt dat de kantoren niet meer voldoen aan de eisen van huidige gebruikers. Ook bij behoud van de kantorenfunctie zal het nodig zijn om de gebouwen te renoveren en ook te verbouwen, zodat deze weer verhuurbaar worden. Ook dit zou voor enige uitstoot zorgen. De inspanning qua grondstoffen en activiteiten is vergelijkbaar met wat voor woningbouw nodig is. Daarnaast ontstaat er vermindering van emissies door nieuwe technische installaties, betere isolatie en aardgasloos bouwen. De verwachting is dat er een afname is van stikstofdepositie.

Conclusie

De verwachting is dat de stikstofdepositie afneemt.

Gemeentelijk beleid

De groene kernkwaliteit van Soest 2014

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'de groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

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

In het bestemmingsplan krijgt het aanwezige groen de bestemming Tuin. Dit beschermt de tuin en de aanwezige bomen.

Bescherming en kap van bomen 2012

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.

3.6 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

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. Het regenwater zal infiltreren in de bodem en wordt niet afgevoerd.

Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

3.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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 of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van:

- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Deze veiligheidsnormen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang:

het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De centrale begrippen hierbij zijn 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 onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden; dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar. 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).

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object in het invloedsgebied van een bedrijf, buisleiding of transportroute wordt toegelaten, moet het groepsrisico worden verantwoord. Hierbij moet meestal advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

Bevi

Het Bevi is bedoeld om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van mensen in de omgeving.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is het Basisnet in werking getreden. 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. Voor Soest zijn de snelwegen en spoorwegen van belang. Hiernaast is binnen de gemeente Soest een route vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt geeft het kader aan waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke besluiten.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het 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.

Situatie in het plangebied

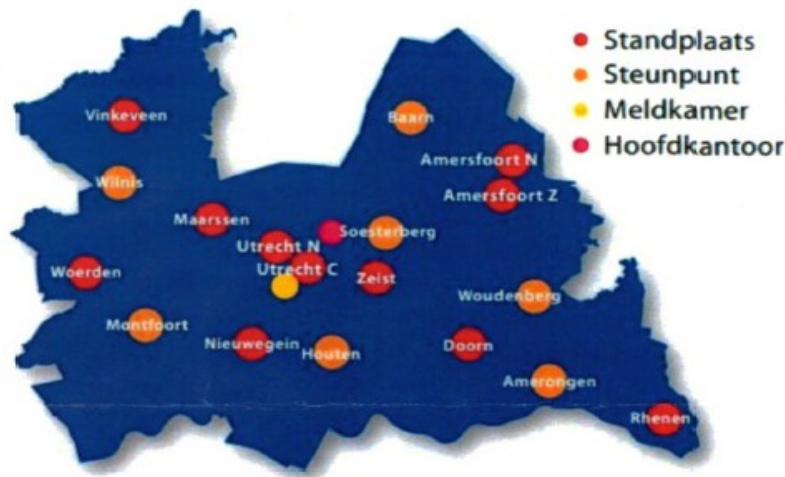
Voor het plangebied is beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

Spoor

De Vredehofstraat 31 ligt op ongeveer 1,25 kilometer vanaf het doorgaande spoor tussen Baarn en Amersfoort. Vanwege het vervoer van toxische vloeistoffen over het spoor moet conform de Handleiding risicoanalyse transport rekening worden gehouden met een invloedsgebied van meer dan vier kilometer. Omdat de locatie op meer dan 200 meter vanaf het spoor ligt is alleen een beperkte verantwoording conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport noodzakelijk. Dit betreft de volgende punten:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Op circa 1,7 kilometer hemelsbreed van locatie bevindt zich de brandweerpost aan de Lange Brinkweg 71. Binnen de provincie Utrecht kan de Regionale ambulance voorziening Utrecht binnen 96% van de gevallen binnen de gestelde normtijd van 15 minuten ter plaatse zijn. Onderstaande kaart geeft de standplaatsen aan voor de ambulancehulpverlening. Bij een calamiteit op de Vredehofstraat 31 ligt het Meander Medisch Centrum aan de Molenweg 2 te Baarn het meest dichtbij op hemelsbreed 2,5 kilometer.



Figuur 13: situatie in het plangebied

De veiligheidsregio Utrecht heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan Utrecht 2014-2017 opgesteld. Momenteel wordt in samenwerking met de Veiligheidsregio Flevoland Gooi en Vechtstreek gewerkt aan een gezamenlijk Regionaal Crisisplan dat medio 2020 gereed moet zijn. Voor de tussenliggende periode zal slechts een technische aanpassing plaatsvinden van het Regionaal Crisisplan waarin o.a. ook de gewijzigde wetgeving (o.a. Wet Veiligheidsregio's) wordt meegenomen. Dit plan zit in de afrondende fase en zal per 1 mei inwerking treden na vaststelling in het Algemeen Bestuur van de VRU.

Het Regionaal Crisisplan beschrijft op welke wijze de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert. Daarnaast bevat het crisisplan de verantwoordelijkheden, de taken en bevoegdheden met betrekking tot maatregelen en voorzieningen die de gemeenten in de regio Utrecht treffen bij de bestrijding van rampen en crises.

Route vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente Soest is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de Biltseweg is vrij vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk. Conform de Handreiking analyse risico's transport (HART) hebben wegen binnen de bebouwde kom geen PR 10'6 risicocontour. Er is aldus geen beperking voor de geplande ontwikkeling vanwege het plaatsgebonden risico.

Voor het merendeel van de wegen binnen de bebouwde kom zijn geen tellingen voor het transport van gevaarlijke stoffen bekend. Bij eerdere berekeningen is uitgegaan van een maximale hoeveelheid van 500 transporten GF3. Deze hoeveelheid is aanzienlijk lager dan de hoeveelheden

welke over de Rijkswegen getransporteerd worden. De hoogte van het groepsrisico wordt naast de transporthoeveelheden bepaald door de bevolkingsdichtheid en de afstand tot de transportroute.

Bij eerdere plannen is de hoogte van het groepsrisico berekend. In de nabijheid van Soest bevindt de hoogste bevolkingsdichtheid zich langs de vastgestelde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen Amersfoort langs de Amsterdamseweg. Ten behoeve van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen (zie www.ruimtelijkeDlannen.nl) is een risicoberekening voor de Amsterdamseweg gemaakt. Het berekende groepsrisico bedraagt hier per kilometer maximaal 0,051 maal de oriënterende waarde. Aangezien bij de Biltseweg Soest een veel lagere bevolkingsdichtheid aanwezig is ligt het groepsrisico hier lager.

In artikel 8, tweede lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is aangegeven dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording als aangegeven in artikel 7 van het Bevt indien het groepsrisico lager dan 0,1 is. Hiervan is bij alle wegen binnen Soest sprake.

Bij de verantwoording voor het spoor is reeds ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp. De Vredeshofstraat ligt loodrecht op de Biltseweg. Hiermee is er voldoende vluchtmogelijkheid in tegenovergestelde richting van de Biltseweg.

3.8 Hinder bedrijvigheid

Uit het vigerend bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied zich geen bedrijven bevinden waar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening mee dient te worden gehouden. Omliggende bedrijven worden door de nieuwe woning niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd en ter plaatse van de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.9 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich in en nabij het projectgebied geen straalpaden, ondergrondse en bovengrondse leidingen die belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling met zich meebrengen. Het vigerend bestemmingsplan maakt hier geen melding van.

3.10 Verkeer en parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de parkeereis 1,8 parkeerplaats per woning. Autoparkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet als volledige parkeerplaats meegerekend, maar worden meegerekend als 0,8 parkeerplaats. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden namelijk niet altijd voor parkeren gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt. Bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van burens.

De toename van het aantal verkeersbewegingen door de uitvoering van dit plan is minimaal. Er kan dan ook van uit worden gegaan dat geen mobiliteitstoets vereist is. In dit plan wordt op eigen terrein geparkeerd. Er dienen minimaal drie onafhankelijk te gebruiken parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

3.11 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. De doelstelling uit het Duurzaamheidsplan voor

nieuwbouwwoningen die voor 2020 gebouwd worden is dat het Bouwbesluit wordt aangehouden, maar dat waar mogelijk een stapje verder wordt gegaan. Het streven is daarbij een GPR score van 8. Via de gemeente kan een architect, ontwikkelaar of bouwpartij toegang tot dit GPR softwarepakket verkrijgen.

3.12 Cultuurhistorie

Algemeen

In artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden moeten worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het perceel Vredenhofstraat 31 ligt op een prominente plek in Soest, vlakbij Paleis Soestdijk. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Soest heeft het perceel samen met de andere percelen aan de Vredenhofstraat een hoge waardering. Het maakt deel uit van een gebied dat van belang is voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder. Het perceel heeft een herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept met een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting.



Figuur 14: Uitsnede waardering cultuurhistorische waardenkaart Soest

Het gebied valt stedenbouwkundig onder de villaverkaveling. Villaverkaveling wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande woningen met een individueel karakter op overwegend ruime kavels met een groen karakter. Elk village gebied heeft zijn eigenheid. Karakteristiek voor dit gebied is dat

de villa gebouwd is op de oorspronkelijke buitenplaats Vredenhof die in de loop van de 19^e eeuw verkaveld is.

Het witgepleisterde hoofdgebouw op het perceel stamt uit het eerste kwart van de 19^e eeuw en is een rijksmonument. Kenmerkend is de gaafheid van de hoofdvorm en de samenhang tussen de villa het koetshuis en de siertuin. In de monumentenbeschrijving wordt aangegeven dat tevens de relatie met het nabijgelegen paleis Soestdijk van grote historische waarde is.

Afweging

Met dit bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid achter het hoofdgebouw opgeheven. Dit betekent dat de samenhang tussen hoofdgebouw, koetshuis en siertuin voor de toekomst behouden kan blijven. Daarnaast zorgt het bestemmingsplan voor een functieverbreiding van het huidige kantoorpand. Naast de kantoorfunctie kan met een wijzigingsbevoegdheid ook de oorspronkelijke woonfunctie op het perceel uitgeoefend worden. Naast het feit dat de woonfunctie historisch gezien past op het perceel zorgt deze planologische verruiming ook voor extra economische dragers in de toekomst. Het beheer en onderhoud van het perceel is zo veiliggesteld voor de toekomst. Dit in lijn met het credo van Belvedere: behoud door ontwikkeling.

Een eventuele wijziging van de functie vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Mochten voor de functiewijziging bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn dan is een vergunning nodig in het kader van de Erfgoedwet. In het kader van deze vergunning wordt beoordeeld of met de aanpassingen de monumentale waarden gerespecteerd worden.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 Juridische toelichting

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan Soestdijk. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Kantoor' overgenomen. Formeel gaat dit wijzigingsplan onderdeel uitmaken van genoemd bestemmingsplan waardoor het opnemen van regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid en leesbaarheid zijn de planregels bij dit wijzigingsplan gegeven.

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een 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, overgangsregels en slotregels opgenomen.

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

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet, aangezien in dit gebied met overwegend bestaande functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf én de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels.

4.2 De regels

4.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begrippen

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die in het plan voorkomen. De begrippen zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

De begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.”

Artikel 2 - Wijze van meten

Artikel 2 bevat de wijze van meten. De meetregels zijn afkomstig uit het SVBP2008 en aangevuld met voor het plan relevante meetregels.

4.2.2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

Gemengd (G)

In het plangebied komt een zelfstandig kantoorpand voor. Alleen dit pand krijgt de bestemming 'Gemengd - Kantoor en Wonen'. De gemengde bestemming geeft de eigenaar meer mogelijkheden om het pand te onderhouden. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste kantoren, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt.

Tuin (T)

De onbebouwde gronden en gronden die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Hiermee blijft het open karakter van het monumentale pand en de omgeving in stand. Parkeren op eigen terrein is hier toegestaan.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' kan als volgt worden gerechtvaardigd: de huidige bewoner geeft zijn bouwrechten op in ruil voor legalisering van de bestaande situatie. Dit is in het voordeel van zowel de bewoner (hij mag blijven wonen) als de gemeente (het monumentale pand en bijborend perceel blijven onaangetast). Een andere overweging is dat de huidige bewoner zich zeer heeft ingespannen om het monumentale pand in oude luister te herstellen. De bewoning is derhalve alleen toegestaan voor de huidige bewoner.

Archeologische waarden

Voor de archeologische waarden in het gebied is onderscheid gemaakt tussen de waardevolle terreinen met aanwezige waarden (Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 2) en de gebieden met een hoge (Waarde - Archeologie hoge verwachting), middelhoge (Waarde - Archeologie midelhoge verwachting) en lage (Waarde - Archeologie lage verwachting) verwachtingswaarde.

Op de terreinen met archeologische monumenten is geen nieuwe bebouwing of groundbewerking dieper dan 30 centimeter toegestaan, zonder eerst archeologisch onderzoek te doen waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Op de terreinen met aanwezige archeologische waarden, die geen monument zijn, is voor alle bebouwing met een oppervlakte van 50 m² (en dieper dan 30 centimeter) een archeologisch onderzoek nodig.

In de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter toegestaan, met een oppervlakte van meer dan 100 m². Deze laatste uitzondering is opgenomen, omdat deze verwachtingswaarde bijvoorbeeld ook

over de woonpercelen heen ligt. Voor elke aan- of uitbouw en voor elke inrichting van de tuin zou dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. De kosten van een dergelijk onderzoek staan in die gevallen (minder dan 100 m²) niet in verhouding tot de beoogde bebouwing of bewerking. Om die reden is voor kleinschalige bebouwing en groundbewerkingen een uitzondering gemaakt op de verplichting om archeologisch onderzoek te doen.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. In dit gebied kunnen nadere eisen aan de situering en afmeting van de bebouwing worden gesteld vanwege het beschermde dorpsgezicht. Overigens is het beschermde dorpsgezicht ook vastgelegd met een passende bestemming Agrarisch met waarden, waar uitsluitend akkerbouw is toegestaan en waar de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden dienen te blijven.

4.2.3 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. Deze bepaling is afkomstig uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Op deze plaats 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 gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming die in het plan aan de gronden en bouwwerken is gegeven. Deze regels zijn dan ook van toepassing op alle bestemmingen in het plan.

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. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een aantal algemene afwijkingsregels om een aantal 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 blijken de 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 kunnen de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en de bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand 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

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.3 De verbeelding

De verbeeldingen van het plangebied zijn IMRO-gecodeerd getekend, 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 5 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan/ wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Met dit plan wordt de bestaande situatie gehandhaafd en krijgt de eigenaar de mogelijkheid om het bijgebouw legaal te bewonen. Er zijn dus geen financiële kwesties waar de gemeente bij betrokken is.

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

HOOFDSTUK 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Vredeshofstraat 31 heeft vanaf 18 juli tot en met 28 augustus 2019, voor de duur van zes weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is 21 november 2019 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Soest.



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl