

Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Albert Cuyplaan 198 B

NL.IMRO.0342.BPSOE0069-0301

Januari 2022

Bestemmingsplan Albert Cuyplaan 198 B

Gemeente: Soest
Plannaam: Albert Cuyplaan 198 B
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0069-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2022



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerende plannen	5
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soest	8
2.3	Ruimtelijk-functionele structuur	9
2.4	Verkeersstructuur	9
2.5	Groen.....	9
2.6	Water.....	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Gewenste situatie	11
3.3	Verkeer en parkeren	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Milieuaspecten.....	25
5.3	Water.....	35
5.4	Ecologie.....	38
5.5	Archeologie.....	40
5.6	Cultuurhistorie	41
5.7	Kabels en leidingen	42
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1	Inleiding	43
6.2	De regels.....	43
6.3	De verbeelding	45
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7.1	Algemeen	46
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	47

Bijlagen	48
Bijlage 1 Schetsplan	49
Bijlage 2 Verplantbaarheidsonderzoek.....	50
Bijlage 3 Bomen Effect Analyse	51
Bijlage 4 Bodemonderzoek	52
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa.....	53
Bijlage 6 Quickscan externe veiligheid	54
Bijlage 7 Verantwoording groepsrisico.....	55
Bijlage 8 Watertoetsresultaat.....	56
Bijlage 9 Quickscan Wet natuurbescherming.....	57
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

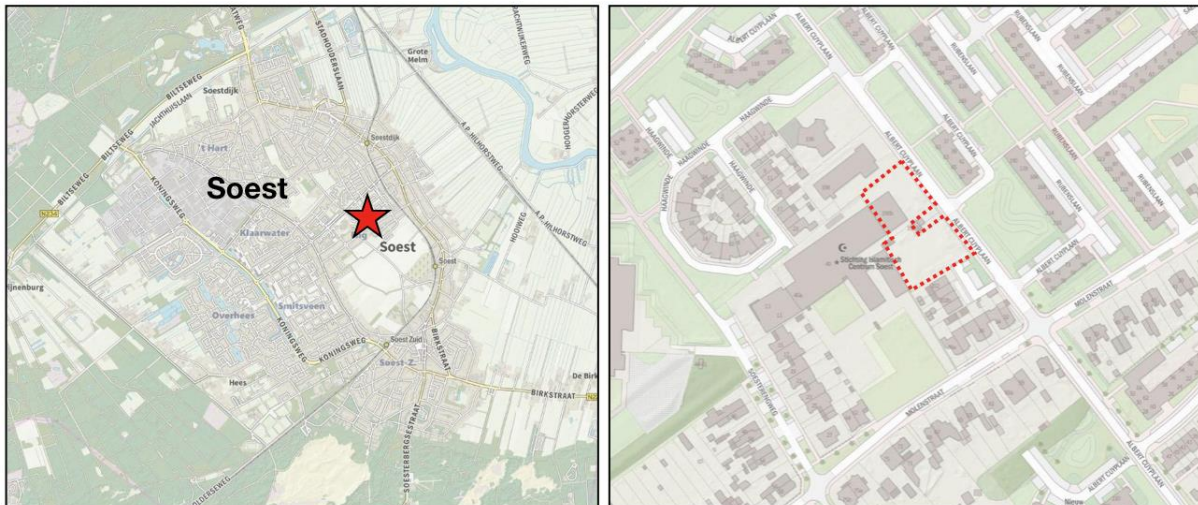
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige locatie van The Party Factory aan de Albert Cuyplaan 198b te Soest en een naastgelegen onbebouwd terrein. The Party Factory heeft het perceel verlaten en zal niet terugkeren in Soest. Initiatiefnemer is voornemens het pand van The Party Factory te slopen en de locatie, samen met het naastgelegen onbebouwde terrein, te herontwikkelen met woningbouw.

Concreet gaat het om de bouw van een appartementencomplex met 17 appartementen op het perceel van The Party Factory en de bouw van 4 grondgebonden woningen op het naastgelegen grasveld. Tevens wordt de buitenruimte opnieuw ingericht, waarbij de aanwezige bomen op een duurzame wijze worden ingepast.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De Eng'. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Albert Cuyplaan 198b, aan de oostzijde van de kern Soest. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie K, nummers 3993 en 2101. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Soest en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.

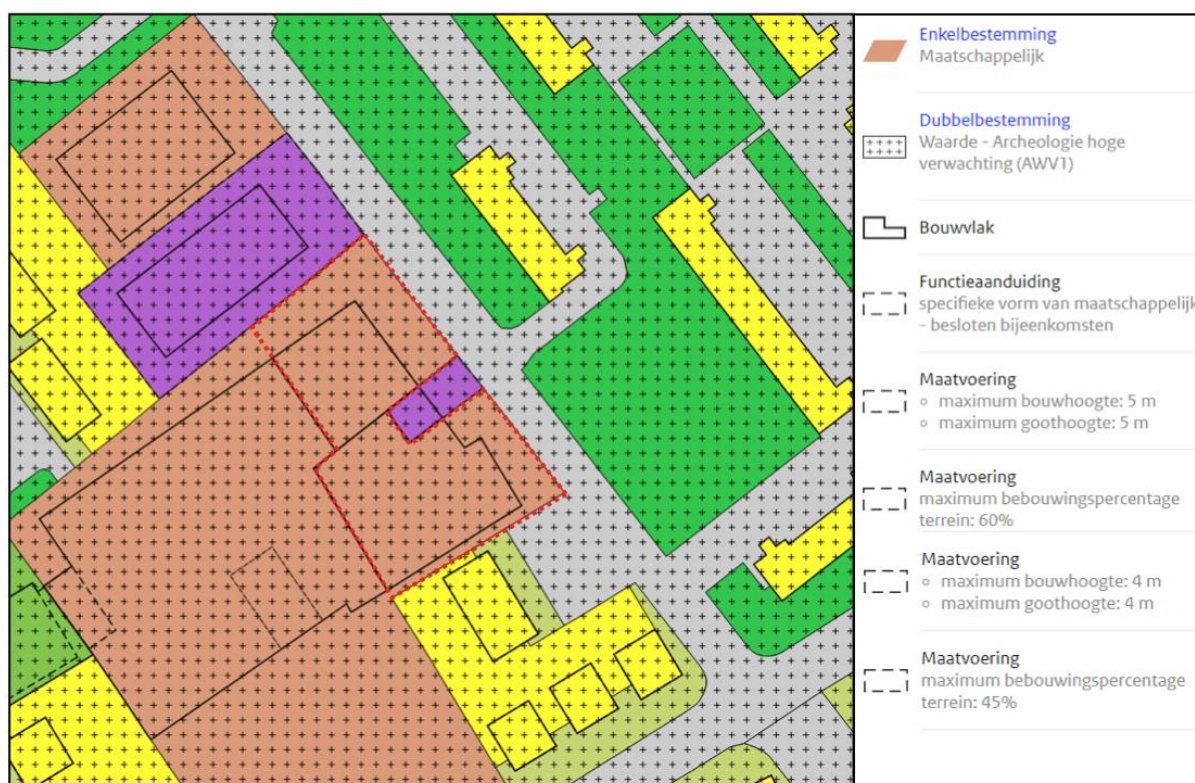


Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende plannen

1.3.1 Algemeen

In het plangebied gelden het bestemmingsplan 'De Eng' (vastgesteld d.d. 15 mei 2012) en paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' (vastgesteld d.d. 28 september 2017). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Eng' opgenomen. De rode stippellijn omvat het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan 'De Eng' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Eng' kent het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'. Tevens zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbij ter plaatse van het noordelijk gelegen bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' is opgenomen. Verder geldt voor het noordelijke gedeelte een bebouwingspercentage van 60%, een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum goothoogte van 5 meter. Voor het zuidelijke deel een maximaal bebouwingspercentage van 45%, een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum goothoogte van 4 meter.

Hierna worden de bestemmingen verder toegelicht.

'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en – huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' is uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen toegestaan.

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

'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het is verboden om op deze gronden zonder een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren.

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

1.3.3 Paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets'

Op basis van het paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017, van toepassing verklaard. De parkeernormering is overgenomen in voorliggend plan.

1.3.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan 'De Eng'

De voorgenomen bouw van vier grondgebonden woningen en een appartementengebouw voor 17 appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. Om het voornemen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden om het initiatief te realiseren.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

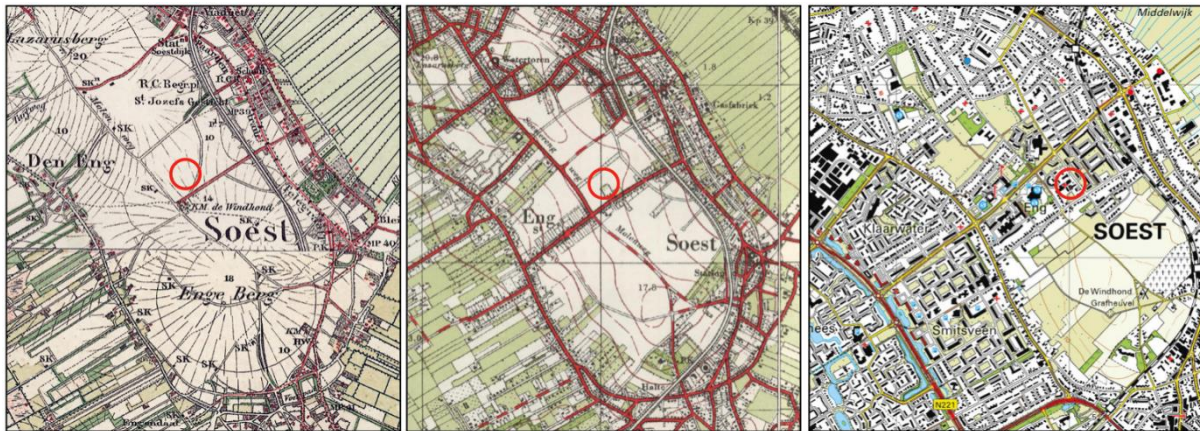
2.1 Inleiding

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals aangegeven is Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "De Eng". Onder het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd. Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfstjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon. De komst van de kunstmest zorgde ervoor, dat de natuurlijke schapenmest overbodig werd. Hierdoor werd ook het schaap overbodig en konden de heidevelden voor andere doeleinden ingezet worden. Dit proces werd nog eens versterkt, doordat goedkope wol uit Australië werd ingevoerd. Met het schaap verdwenen ook de schaapskooien van de Eng. Door sterke toename van de bevolkingsgroei rond de eeuwwisseling nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend om de lintbebouwing en wel voornamelijk aan de Engzijde gerealiseerd. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genooddaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankedorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klarwater en Smitsveen en uiteindelijk Overhees. De bebouwing in de nabijheid van de Albert Cuyplaan startte in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. De door het bestemmingsplan "De Eng" lopende Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.

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



Afbeelding 2.1 Topografisch kaarten van 1900, 1955 en 2015 (Bron: topotijdreis.nl)

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Albert Cuyplaan, waaraan diverse functies voor komen. Aan de oostelijke zijde van de weg zijn voornamelijk appartementengebouwen in een groene setting aanwezig. Aan de westzijde zijn diverse functies aanwezig, waaronder eengezinswoningen, The Party Factory, een moskee en een uitvaartcentrum. Ook is een pompgebouwtje aanwezig, in de uitsparing van het plangebied (zie afbeelding 2.2)

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.594 m² en bestaat uit de voormalige locatie van The Party Factory en een naastgelegen grasveld.

2.4 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied betreffen, op de Dalweg na, woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). De Dalweg betreft een 50 km/uur weg en dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221). Het plangebied heeft een in-/uitrit welke aansluit op de Albert Cuyplaan.

2.5 Groen

De omgeving kenmerkt zich door grote groengebieden met veel gras en verspreid staande bomen tussen opgaande bebouwing, kenmerkend voor de 60-er jaren van de vorige eeuw. Het plangebied vormt geen uitzondering op het groene karakter van de omgeving. In paragraaf 3.4.5 wordt nader ingegaan op het beleidskader en in hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de te rooien en te herplanten bomen.

2.6 Water

Op en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het grondwater bevindt zich daarnaast op circa 14 meter onder maaiveld. Er is geen sprake van grondwateroverlast.

2.7 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

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

In afbeelding 2.2 en 2.3 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



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



Afbeelding 2.3 Straatbeelden van het plangebied vanaf de Albert Cuyplaan (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

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

3.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats een appartementengebouw en vier rijwoningen te realiseren. Het geheel krijgt een groene uitstraling. Zo blijven de bestaande bomen aan de straatzijde behouden en wordt een bestaande boom vanaf de zuidzijde van het perceel verplaatst zodat deze aansluit op de rij bomen langs de straatzijde.

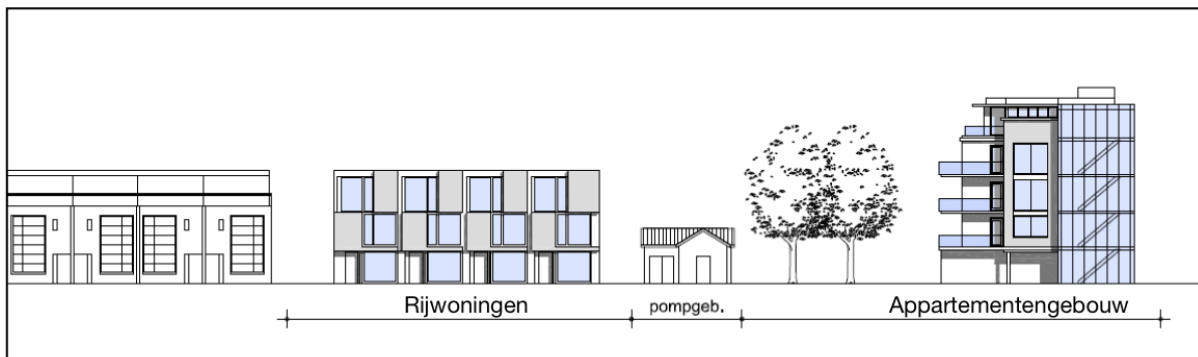
De rijwoningen worden gerealiseerd in het zuidelijke deel van het plangebied. Dit betreffen koopwoningen uit het middensegment. Deze woningen sluiten qua maat en schaal stedenbouwkundig goed aan op de naastgelegen blok rijwoningen. De beide woningblokken vormen daarmee een duidelijke ruimtelijke eenheid. De woningen worden op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens geplaatst en een eventuele berging bij de woning is, op het achtererf en op ruime afstand van het hoofdgebouw, toegestaan. De rijwoningen zijn bereikbaar via een bestaande in- en uitrit. Langs deze inrit worden ten behoeve van de ontwikkeling 11 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Het appartementengebouw in het noorden van het plangebied beoogd. Ter plaatse zijn in de huidige situatie de gebouwen van The Party Factory aanwezig. Om de bouw van het appartementengebouw mogelijk te maken, worden de bestaande gebouwen gesloopt. Het appartementengebouw bestaat uit vijf bouwlagen, waarbinnen zeventien appartementen worden gerealiseerd. Het gaat om huurappartementen uit het middensegment met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 m² en 80 m² met een aparte berging van 5 m² tot 6 m². Het appartementengebouw wordt daarnaast voorzien van een trappenhuis en een lift. Het appartementengebouw is bereikbaar via een bestaande in- en uitrit. Langs deze inrit worden ten behoeve van de ontwikkeling vier parkeerplaatsen aangelegd.

In afbeelding 3.1 is een plattegrond van de gewenste situatie opgenomen. Afbeelding 3.2 geeft een aanzicht van de rijwoningen en het appartementengebouw weer. Ten slotte is in bijlage 1 bij deze toelichting het gehele schetsplan opgenomen.



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



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste situatie (Bron: RV&O)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (3e herziening, 28 september 2017).

3.3.2 Situatie plangebied

Parkeren

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

Type		 + 	Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Tabel 3.1 Parkeernorm (Bron: gemeente Soest)

Het voornemen voorziet in zeventien appartementen en vier rijwoningen, waarbij een bestaande horecavestiging (The Party Factory) komt te vervallen. Hierna is daarom een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de huidige en de nieuwe situatie.

Parkeernorm huidige situatie

In de huidige situatie is, zoals benoemd, een horecavestiging aanwezig. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 340 m². Voor horeca geldt op basis van de gemeentelijke parkeernormering een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Hiermee is sprake van een bestaande parkeerbehoefte van ($3,4 * 8 =$) 27,2 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn 8 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee is sprake van een bestaand tekort van 19,2 parkeerplaatsen. Dit tekort hoeft in de gewenste situatie niet opgelost te worden (zie ook paragraaf 4.1.3 Nota parkeernormen). Er wordt vanuit gegaan dat dit tekort al in de openbare ruimte aanwezig is.

Parkeernorm gewenste situatie

Het plan gaat uit van de realisatie van 12 appartementen tussen de 46 m² en 60 m², 5 appartementen tussen de 61 m² en 80 m² en 4 rijwoningen van meer dan 121 m². Hiermee ontstaat het volgende beeld, wanneer wordt gerekend met de reguliere parkeernorm:

- $12 * 1,2 = 14,4$ parkeerplaatsen;
- $5 * 1,5 = 7,5$ parkeerplaatsen;
- $4 * 2,0 = 8$ parkeerplaatsen.

In totaal betreft de parkeerbehoefte in de gewenste situatie ($14,4 + 7,5 + 8 =$) 30 parkeerplaatsen. Minus het bestaande tekort moeten afgerond ($30 - 19,2 =$) 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. In dit geval worden op eigen terrein 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Het aanspraak op parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt per saldo met 4 parkeerplaatsen af.

Verkeersgeneratie

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

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Soest aangemerkt als een matig stedelijke gemeente. Voor 'The Party Factory' is uitgegaan van de meest vergelijkbare functie, namelijk een discotheek. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Huidige functie	Verkeersgeneratie per etmaal	Oppervlakte	Totaal
Discotheek	19 per 100 m ²	340 m ²	64,6
Totaal huidige situatie			64,6

Tabel 3.2 Verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	Verkeersgeneratie per etmaal	Aantal	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	14,2 per woning	4	56,8
Huur, appartement, midden/goedkoop	3,6 per woning	17	61,2
Totaal gewenste situatie			118

Tabel 3.3 Verkeersgeneratie gewenste situatie

Zoals blijkt uit bovenstaande tabellen is er in de nieuwe situatie sprake van een toename aan verkeersbewegingen van afgerond $(118 - 64,6 =)$ 54 verkeersbewegingen per etmaal. Deze vrij beperkte toename kan eenvoudig via de Albert Cuyplaan worden afgewikkeld. Het verkeer wordt van het terrein afgewikkeld via een bestaande en een nieuw te realiseren overzichtelijke in- en uitrit.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Opgaven van nationaal belang

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

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

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 21 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 17 appartementen en vier grondgebonden woningen. De appartementen en grondgebonden woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de kern Soest en haar directe omgeving.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 4.4.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 770 extra woningen in de kern Soest. De behoefte naar huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen uit het goedkopere segment is daarbij het grootst. De realisatie van zeventien huurappartementen en vier rijwoningen sluit aan bij deze behoefte. Op deze plaats wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw.

Bestaand stedelijk gebied

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van vier pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit;
4. dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Hierna zal op de van belang zijnde aspecten nader worden ingegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert overheden en marktpartijen zich gezamenlijk in te spannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van een woningbouwontwikkeling binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's, te weten:

1. Gehele provincie Utrecht;
2. Landelijk gebied;
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen;
4. Stedelijk gebied.

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden het voor dit plan relevante artikel aangehaald.

Artikel 1.6: Mobiliteitstoets

1. De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.
2. Indien uit de in het tweede lid bedoelde analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd. Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.6 van de PRV

Het plan voorziet in een toelichting van het aantal verplaatsingen dat dit plan met zich meebrengt. Er is geen sprake van knelpunten voor het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.6 van de PRV.

Artikel 1.8: Landschap

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied' en 'Utrechtse Heuvelrug', waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 1.8 van de PRV

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op gronden die voorheen reeds waren bebouwd en ingericht voor stedelijke functies. Met het voornemen worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug niet aangetast. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 1.8 van de PRV.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.1 van de PRV

De woningen worden zo duurzaam als mogelijk gebouwd. Het bouwbesluit wordt hierbij als minimum aangehouden. Zo worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd en zal sprake zijn van een EPC van maximaal 0,4 conform bouwbesluit.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 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. Van de totale woningbouwopgave dient 75% van de woningen in de kern Soest gebouwd worden.

Toetsing

Het plan voorziet in de sloop van een pand zonder duurzame vervolgfunctie. Deze vervolgfunctie is tevens, zonder zware investeringen, niet realistisch. Herontwikkeling naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp.

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

4.4.2 Masterplan Wonen Soest

Algemeen

Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

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

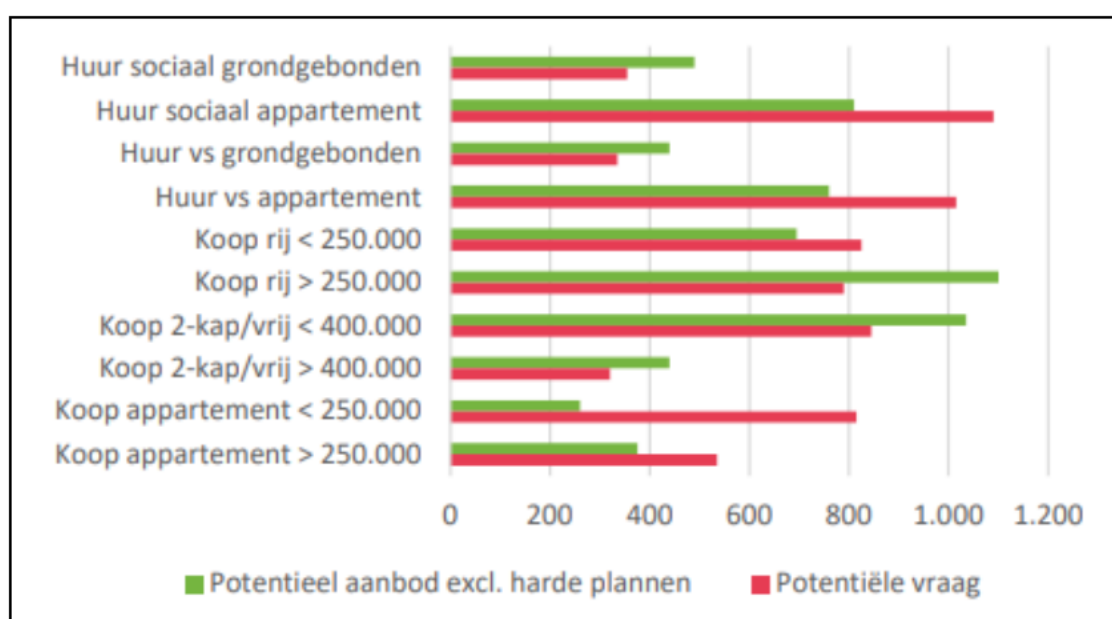
Kwantitatieve vraagontwikkeling

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

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 4.1 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.



Afbeelding 4.1 Verwachte vraag en aanbod naar woningen o.b.v. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

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

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

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

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

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het betreft tevens een type woningen – appartementen en rijwoningen – waar veel vraag naar is. De appartementen zullen verhuurd worden, de rijwoningen betreffen koopwoningen. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw binnen de kern.

4.4.3 Welstandsnota

Algemeen

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaat is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten.

Situatie plangebied

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

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

Tabel 4.2 Welstandcriteria welstandsniveau 'regulier' (Bron: gemeente Soest)

Toetsing

Het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor nu wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen het welstandsbeleid van de gemeente Soest.

4.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Algemeen

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

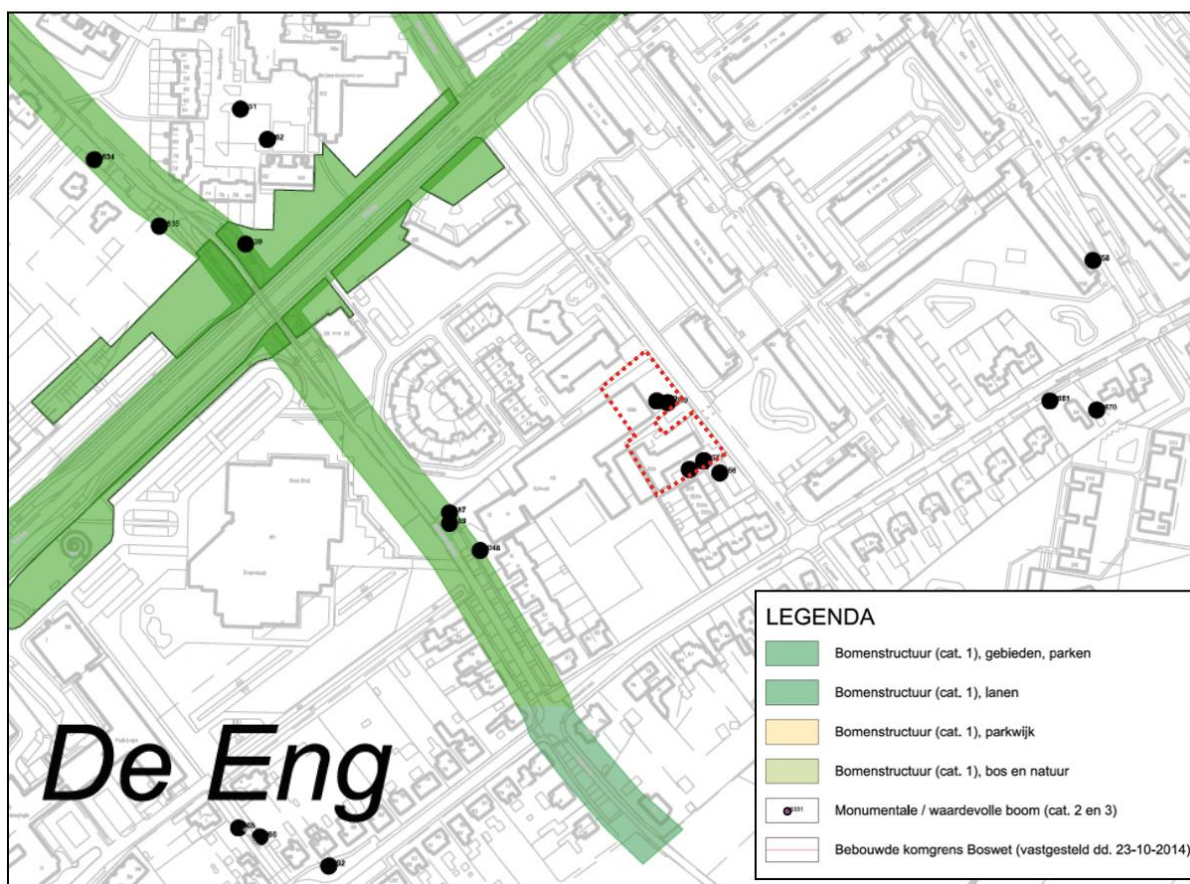
Toetsing

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

4.4.5 Bomenkaart Soest

Algemeen

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



Afbeelding 4.2 Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

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

Toetsing

De groenstructuur is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken. De aanwezige bomen blijven grotendeels behouden in het plan. Op de geplande locatie van de rijwoningen is één boom aanwezig. Deze boom zal worden verplaatst naar de straatzijde van het plangebied. Hiervoor is een verplantingsonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de boom, mits goed voorbereid en na een juiste inrichting van de nieuw plantplaats en adequate nazorg, succesvol verplantbaar is. Voor de overige bomen binnen het plangebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de huidige groeiplaatsomstandigheden van de bomen voldoende zijn. De bomen kunnen daarnaast in het perspectief van de voorgenomen (bouw)werkzaamheden in hun huidige verschijningsvorm en op dezelfde standplaats duurzaam behouden blijven, mits de specifieke adviezen uit het rapport worden opgevolgd. Het plan is hiermee in overeenstemming met de bomenkaart van Soest.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van het plangebied van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en relatief beperkt aantal woningen. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.1.3 Conclusie

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

5.2.2 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is

voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

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

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

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

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

Situatie in het plangebied

Door Amos Milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend onderzoek in puin (granulaat) conform NEN 5897 uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat het grondwater zich dieper dan 5 meter onder maaiveld bevindt en derhalve niet onderzocht is. Hierna worden de resultaten en conclusies beschreven. De complete rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Puinfundering

Bij visuele inspectie van de puinverharding is visueel (fractie > 20 mm) geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit analyse van het verkregen puinmengmonster AMM1 blijkt dat er analytisch geen asbest aantoonbaar aanwezig is.

Bodem

Uit toetsing van de grondmengmonsters MM1, MM2 en de separate grondmonsters uit de boringen B06 t/m B12 blijkt dat in de bovengrond op de locatie een licht verhoogd gehalte aan lood voorkomt. Volgens de toetsingsregels uit de Regeling Bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond op de locatie wel voldoet aan de generieke achtergrondwaarde (= "schoon") .

In de zandige ondergrond (MM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. Het monster voldoet tevens aan de generieke achtergrondwaarde (= "schoon").

Conclusie

In de bodem zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond, waarbij de geanalyseerde grondmengmonsters in dit geval zelfs voldoen aan de generieke achtergrondwaarde. Er zijn géén verdenkingen voor een sterke verontreiniging, noch een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

Aanvullend onderzoek wordt op basis van de uitkomsten van onderhavig onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 Algemeen

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

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

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

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

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

5.2.3.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.2.3.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

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

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

Externe werking

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de volgende tabel worden de activiteiten/functies benoemd die in de nabijheid van het plangebied liggen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het projectgebied en het bouwvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane categorie	Max. richtafstand (gemengd gebied)	Daadwerkelijke afstand tot bouwvlak (circa)
Molenstraat 40	Maatschappelijk (Kerkgebouw)	2	10 m	3 m
Albert Cuyplaan 198	Bedrijvigheid	2	10 m	10 m
Albert Cuyplaan 196	Maatschappelijk (Uitvaartcentrum)	2	10 m	70 m

Uit de tabel blijkt dat enkel niet voldaan wordt aan de richtafstand voor de bestemming aan de Molenstraat 40. Ter plaatse zijn maatschappelijke functies uit maximaal categorie 2 toegestaan. Deze functies zijn zodanig laag milieubelastend dat ze over het algemeen goed in een woonomgeving kunnen worden uitgeoefend.

5.2.3.4 Conclusie

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

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

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

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

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

Wegverkeerslawaaï

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedssfeer van de Dalweg. De woningen en appartementen zijn niet gelegen binnen de zone van andere wegen. Het plangebied ligt wel binnen de invloedssfeer van de 30 km/uur-wegen de Albert Cuyplaan en de Molenstraat.

In het kader van het aspect wegverkeerslawaaï is door Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen en appartementen vanwege omliggende wegen. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij de toelichting.

De berekende geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de appartementen en woningen binnen het plangebied ten hoogste 43 dB inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk geluidbeleid is de geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/uur-wegen Albert Cuyplaan en Molenstraat inzichtelijk gemaakt. In het gemeentelijk geluidbeleid is opgenomen dat voor 30 km/uur-wegen dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. In onderhavige situatie is voor de beoordeling aangesloten bij de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Albert Cuyplaan en de Molenstraat (30 km/uur-wegen) bedraagt ter plaatse van de woningen en appartementen binnen het plangebied ten hoogste 42 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt ter plaatse van de woningen en appartementen de voorkeurswaarde van 48 dB gerespecteerd. Daarom is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (inclusief 30 km/uur-wegen) bedraagt ten hoogste 49 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit, wordt het binnenniveau van 33 dB gerespecteerd. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

5.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

- Besluit gevoelige bestemmingen.

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

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

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

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

5.2.4.2 Situatie in het plangebied

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

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

Quickscan externe veiligheid

In voorliggend geval is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's in en rond het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied twee relevante risicobronnen aanwezig zijn. Deze zijn hieronder kort samengevat.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een weg.

De gemeente Soest heeft een deel van de N234 en N221 aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Onduidelijk is welke stoffen over deze route worden getransporteerd. Indien over deze wegen LT3, GT4 en/of GT5 stoffen worden getransporteerd, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze wegen. Als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg kan daarom uitsluitend sprake zijn van een toxisch scenario. Voor de volledigheid dient dit scenario te worden meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Diemen – Amersfoort Oost (route 30). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Naar aanleiding van de quickscan heeft Kragten een notitie opgesteld ten behoeve van de verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. De notitie is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. In deze notitie, in combinatie met het advies van de Veiligheidsregio, zijn elementen aangedragen die de gemeente kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient in het kader van de ruimtelijke procedure een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

5.2.5.3 Conclusie

Het bevoegd gezag zal beoordelen in hoeverre het groepsrisico verantwoord is.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

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

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

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

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

5.3.1.4 Beleid provincie

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

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

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

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

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

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

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

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

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

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

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

5.3.2 Watertoets

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

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

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Algemene aandachtspunten

5.3.3.1 Vasthouden-bergen-afvoeren

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

5.3.3.2 Grondwaterneutraal bouwen

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

5.3.3.3 Schoon houden – scheiden – schoon maken

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

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande zorgt het plan niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

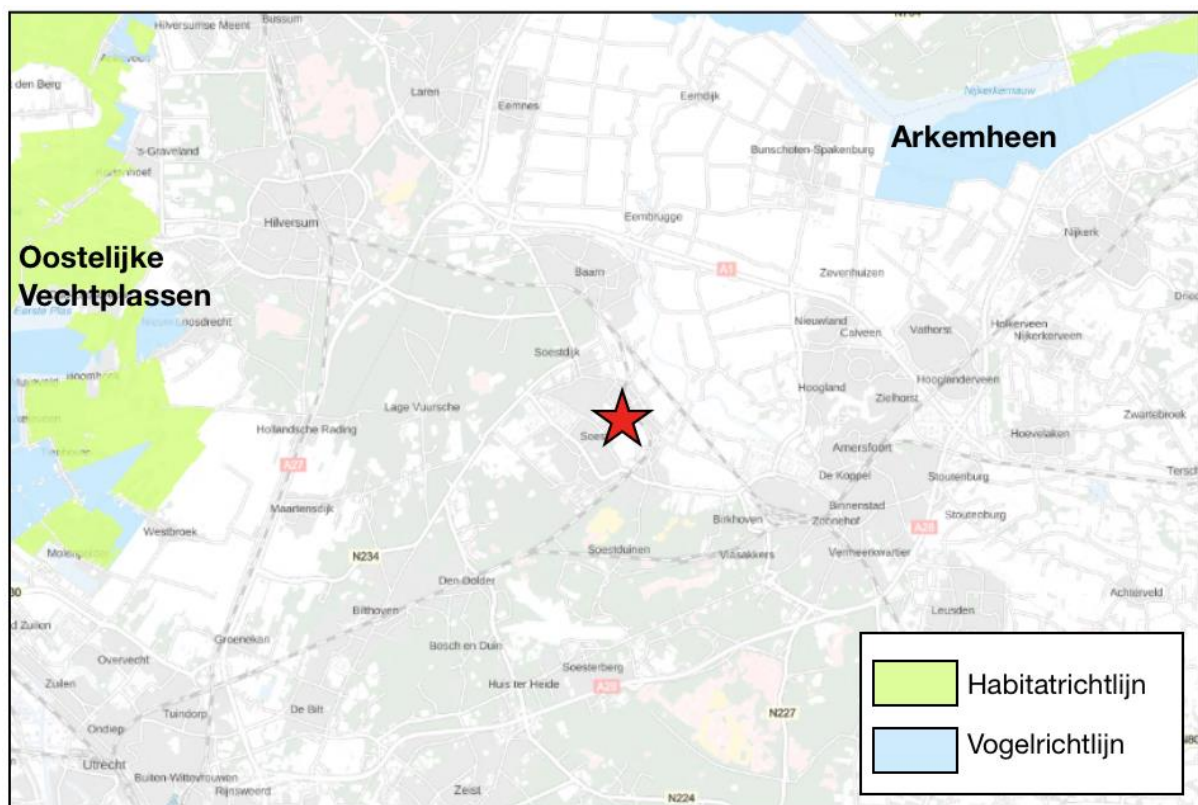
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De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

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Dresmé&vanderValk een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 9. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura 2000

In afbeelding 5.1 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven. Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Arkemheen' en 'Oostelijke Vechtplassen' liggen op een afstand van respectievelijk 8,8 en 10,6 kilometer van het plangebied.



Afbeelding 5.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

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

In voorliggend geval zal de sloop van de bestaande opstallen en de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen leiden tot een beperkte uitstoot van stikstof. De sloop betreft een beperkte oppervlakte en slechts 1 bouwlaag. De nieuwbouw wordt daarnaast gasloos uitgevoerd waardoor voor de verwarming van de bebouwing geen sprake is van een stikstofemissie. De toename in verkeersgeneratie afkomstig van de nieuwe woningen blijft tevens beperkt, mede gezien de verkeersbewegingen van de huidige maatschappelijke functie komen te vervallen. Ook wordt opgemerkt dat in de handreiking 'Woningbouw en Aerius' van het Rijk wordt gesteld dat bij woningbouwprojecten van maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgronden en op minimaal 7 kilometer afstand onder gemiddelde omstandigheden op een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar uitkomt. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 wordt ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 1,7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

5.4.3 Soortenbescherming

5.4.3.1 Algemeen

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

5.4.3.2 Situatie plangebied

De soortengroepen insecten, vaatplanten, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren kunnen vanwege het ontbreken van geschikt biotoop op voorhand worden uitgesloten en worden buiten beschouwing gelaten. Omdat geen open water aanwezig is worden vissen buiten beschouwing gelaten. Tijdens het onderzoek is aandacht besteed aan vleermuizen en broedvogels.

Vleermuizen

In het gebouwtje binnen het plangebied worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht, omdat geen geschikte invliegopeningen aanwezig zijn. Ook worden geen verblijfplaatsen verwacht in de boomholtes. Mogelijk dat de bomen een onderdeel zijn van een foerageergebied van vleermuizen. De bomen vormen geen ruimtelijk geheel met een verblijfplaats, waardoor de bomen geen essentieel foerageergebied is. Een nader onderzoek naar vleermuizen of ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Broedvogels

Het te slopen gebouwtje is ongeschikt als broedlocatie voor huismus en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte holtes in het platte dak. Ook is geen geschikt broedbiotoop voor steenuil aanwezig. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is ook voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten niet nodig.

In de aanwezige bomen en struiken kunnen mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. Indien het groen wordt verwijderd, wordt geadviseerd om dit voor 15 maart of na 15 juli uit te voeren. Met deze planning wordt voorkomen dat nesten worden beschadigd en dat sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Aan de zorgplicht wordt voldaan als tijdens de werkzaamheden kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid krijgen om weg te vluchten.

Flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen

Beschermde plantensoorten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen kunnen op basis van het aanwezige biotoop worden uitgesloten.

Voor de sloop van de opstallen en de nieuwbouw is geen nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

5.4.4 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een

aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologiehoge verwachting (AWV1)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

Gelet op de voorgenomen nieuwbouw is door Salisbury Archeologie B.V. een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O, verkennende/karterende fase) uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Conclusies onderzoek

Uit het bureauonderzoek is voor het plangebied een hoge verwachting afgegeven gezien de verwachte aanwezigheid van een esdek met eronder een onverstoorde moderpodzol. Onder de moderpodzol werd eveneens rekening gehouden met de aanwezigheid van de laag van Usselo. In het Esdek kunnen resten aanwezig zijn vanaf de Middeleeuwen. Vindplaatsen uit de periode Paleolithicum-Neolithicum bevinden zich indien aanwezig in de top van de pleistocene afzettingen.

Gedurende het veldonderzoek is een 0,5 m tot 1,1 meter dik esdek aangetroffen. In boring 1 en 2 bestaat de onderste 20-25 cm uit een sterk doorwortelde laag die als akkerlaag is geïnterpreteerd. Eronder is een ten dele intacte moderpodzol aangetroffen waarbij de A-horizont is opgenomen in het esdek. In het esdek zijn in de meeste boringen fragmentjes orangerode baksteen aangetroffen. In boring 6 is daarnaast een aardewerkscherf aangetroffen. In de top van de pleistocene afzettingen is in boring 5 een houtskoolfragmentje aangetroffen. Dit fragmentje kan een natuurlijke oorsprong hebben, vuursteen artefacten zijn niet aangetroffen.

Gezien de aangetroffen archeologische indicatoren, het grotendeels intacte esdek en een deels intacte moderpodzol waarin een houtskoolfragmentje is aangetroffen kan de hoge archeologische verwachting voor het plangebied worden gehandhaafd.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om binnen het plangebied aanvullend onderzoek uit te voeren door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). De archeologische waarde van het gebied kan door middel van een booronderzoek niet voldoende worden vastgesteld gezien de aard van de verwachte archeologische resten. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Soest.

5.5.3 Conclusie

Om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verkrijgen dient een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te worden uitgevoerd. Dit zal dan ook als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Dit is in het bestemmingsplan geborgd door het opnemen van de archeologische bestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

6.2 De regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Groen-Wijkgroen' (Artikel 3)

De groenstrook aan de oostzijde van de rijwoningen en rondom het appartementencomplex is bestemd tot 'Groen-Wijkgroen'. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor openbaar groen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt het groene karakter van het gebied.

'Tuin' (Artikel 4)

De onbebouwde gronden en gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is bovendien een erker mogelijk.

'Verkeer' (Artikel 5)

De toegangswegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen opgenomen.

'Wonen' (Artikel 6)

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

De woningen moeten in de vorm van een rijwoning en binnen het aanwezige bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogten voor de woningen zijn respectievelijk 6 en 9 meter, vanwege de maatvoeringsaanduiding. Bijbehorende bouwwerken moeten ook aan bepaalde maatvoeringen voldoen en mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

'Wonen – Gestapeld' (Artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementengebouw. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, andere bouwwerken en ontsluitingsvoorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in regels voor hoofdgebouwen en andere bouwwerken. Deze gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen is bepaald dat uitsluitend gestapelde woningen toegestaan zijn. Het aantal woningen zijn, evenals de goot- en bouwhoogte is via een aanduiding op de verbeelding in het bouwvlak vastgelegd.

'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

Deze bestemming is opgenomen conform het nu geldende plan. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt de archeologische waarden.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

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

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

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

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

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

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

8.1.2 Inspraak

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

8.1.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Schetsplan

Bijlage 2 Verplantbaarheidsonderzoek

Bijlage 3 Bomen Effect Analyse

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 6 Quickscan externe veiligheid

Bijlage 7 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 8 Watertoetsresultaat

Bijlage 9 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl