

Toelichting
Ontwerp bestemmingsplan
Amersfoortsestraat 124
NL.IMRO.0342.BPLG0027-0201
28 augustus 2019

Toelichting

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	5
 2. Bestaande situatie	 6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Ruimtelijke structuur.....	6
 3. Planbeschrijving	 8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	8
3.3 Functionele uitgangspunten	9
 4. Haalbaarheid	 15
4.1 Algemeen ruimtelijk beleid.....	15
4.2 Milieuzonering	17
4.3 Bodem	19
4.4 Geluid	20
4.5 Lucht	22
4.6 Stikstofdepositie	22
4.7 Externe veiligheid	23
4.8 Kabels en leidingen	25
4.9 Water.....	25
4.10 Natuur en groen	28
4.11 Archeologie.....	30
4.12 Cultuurhistorie en erfgoed	31
4.13 Duurzaamheid	32
4.14 Verkeer en parkeren	34
4.15 Afval	36
4.16 Duurzame verstedelijking	36
4.17 Milieueffectrapportage	37
 5. Toelichting op regels	 39
5.1 Inleiding	39
5.2 Planregels.....	39
5.3 Verbeelding.....	41
 6. Economische uitvoerbaarheid	 42
 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	 43
7.1 Procedure en fase bestemmingsplan	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan vormt het initiatief om de bestaande kantoorgebouwen aan de Amersfoortsestraat 124 te Soest te herontwikkelen en te transformeren tot woningen.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bestaande bebouwing en voorziet niet in sloop en nieuwbouw.

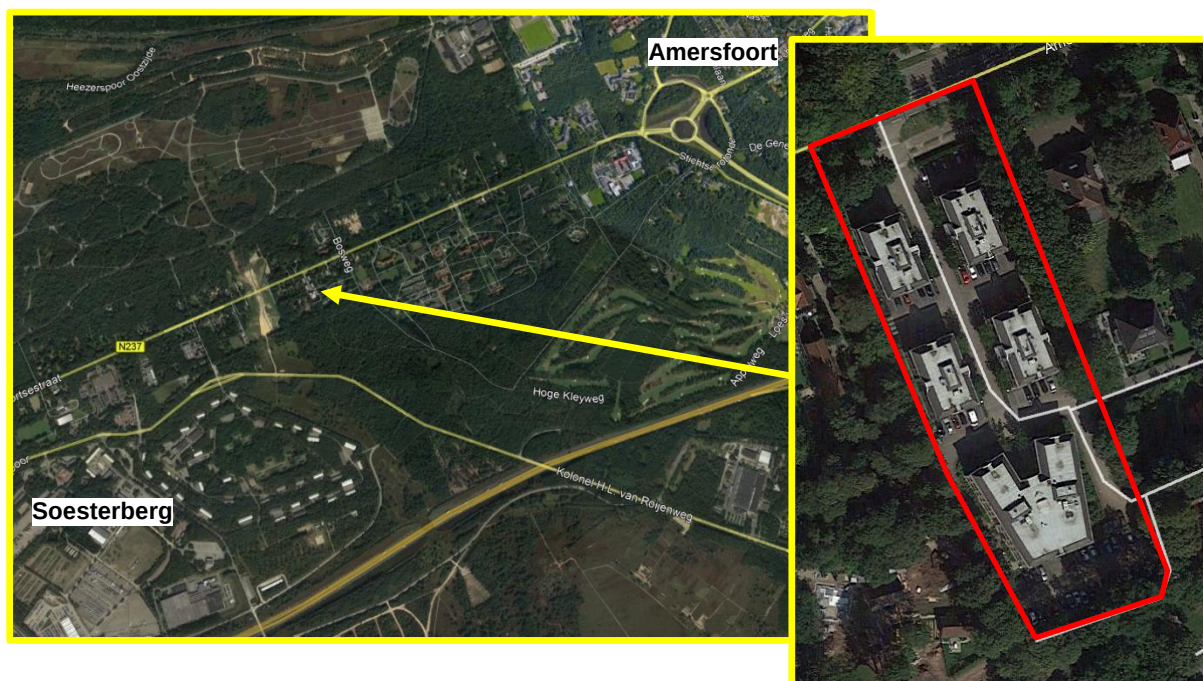
Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet deze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de Amersfoortsestraat 124 tussen Soesterberg en Amersfoort. Het plangebied is ongeveer 6.500 m² groot en bevat 5 kantoorgebouwen met bijbehorende terreinen.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Amersfoortsestraat en aan de overige zijden door de kavelgrenzen met de buurkavels.

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



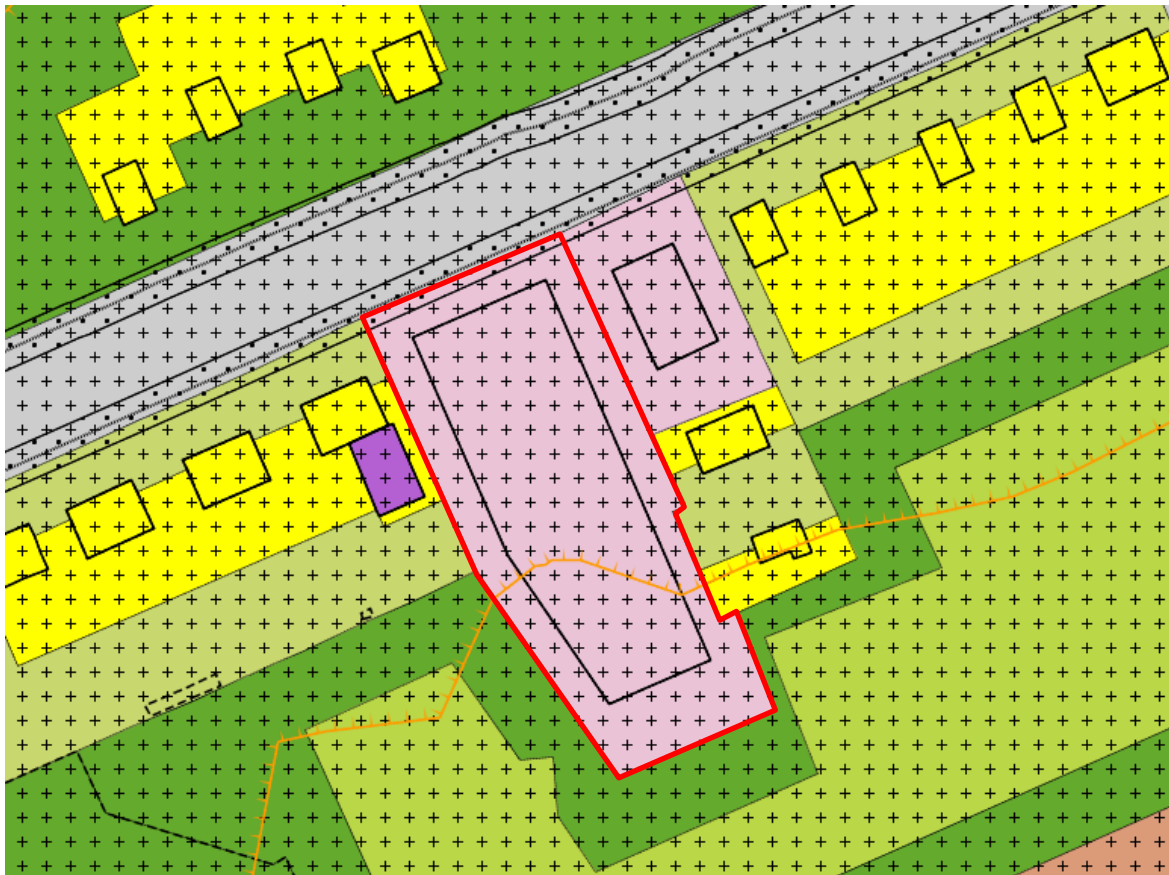
Figuur 1.1: Ligging en begrenzing (indicatief) plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplangebied Landelijk Gebied. Dit plan is op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld en sinds 3 juni 2015 onherroepelijk.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting' en 'Waarde – Ecologie'. Deze bestemmingen maken het mogelijk dat momenteel binnen het plangebied kantoren met bijbehorende terreinen en voorzieningen zijn toegestaan.

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



Figuur 1.2: ligging plangebied binnen het geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven en er wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij de ontwikkelingen in het bestemmingsplan getoetst worden aan het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk. Daarnaast worden de ontwikkelingen getoetst aan en onderzocht naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 6** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De Amersfoortsestraat, die ook bekend staat als 'De wegh der weegen' werd in 1652-53 aangelegd en was oorspronkelijk 60 meter breed met drie rijen eikenbomen aan beide kanten, exact op dezelfde afstand van elkaar gepland. De Amersfoortsestraat liep eerst dwars door het dorp via de (huidige) Rademakerstraat en Banningstraat.

De golvende dekzanden van de Utrechtse Heuvelrug werden tot in de 16^e eeuw gedomineerd door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. In de Gouden Eeuw trokken welgestelden uit de stad naar deze gebieden en legden uitgestrekte landgoederen en royale buitenplaatsen aan. Zij begonnen met de bebossing van de kale vlakten. Deze bebossing werd na 1850 op grotere schaal doorgezet voor de mijnbouw en het vastleggen van de talloze stuifzanden.

Rond diezelfde tijd vestigden zich ook diverse instellingen in deze bosgebieden. Frisse lucht was immers een goed geneesmiddel. Zo is uit het oorspronkelijke heidelandschap het bos- en landgoederenlandschap ontstaan, waarbij de Engelse landschapsstijl in de tweede helft van de 19^e eeuw in de mode kwam. Kenmerkend zijn dan ook de vele bossen, royaal afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken, lange lanen en de soms geometrische opzet.

De verkaveling in het bos- en landgoederenlandschap is overwegend onregelmatig. Dit waren de veelal nattere gronden. Een andere verbijzondering is de verkaveling aan de Amersfoortsestraat. Hier ligt een langgerekte blokverkavelde strook langs de oude straatweg. De woeste gronden langs de Amersfoortsestraat werden in de 17^e eeuw in rechthoekige percelen verdeeld (100 roe lang en 50 roe breed (376x188 meter) en in eigendom gegeven als tegenprestatie om de weg tussen Amersfoort en Utrecht te onderhouden. Een huis op het perceel betekende een verdubbeling van het grondbezit. Tot op de dag van vandaag zijn de rechte weg, toen een bijzonderheid, en de rechthoekige percelen duidelijk op landkaarten te zien.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het kantoorpark 'De vijf heren' is gesitueerd tussen veel woonbebouwing. De bebouwing in het plangebied bestaat uit 5 kantoorgebouwen in drie bouwlagen met een lage kap. Er bevinden zich vier kantoorvilla's van gelijke omvang en een groter gebouw met een ondergrondse parkeervoorziening in het plangebied. Alle gebouwen staan in een groene omgeving, de kavel zelf is echter grotendeel verhard als gevolg van de parkeervraag van de kantoren. De woonfunctie is in de omgeving van het plangebied dominant.

De villa's maken onderdeel uit van het lint van villa's aan de Amersfoortsestraat. Het plangebied bestaat voor 100% uit kantoren, met een bruto vloeroppervlak van circa 6.000 m² verdeeld over 5 gebouwen.



Afbeelding: vogelvlucht plangebied

Het plangebied heeft een eigen ontsluiting vanaf de Amersfoortsestraat. In westelijke richting sluit de Amersfoortsestraat aan op de snelweg A28. De ontsluitingsweg loopt centraal door het gebied en ontsluit naast de vier kantoorvilla's ook het achterste grotere gebouw en de buurkavels daarachter (buiten het plangebied gelegen). Rond de gebouwen bevinden zich de parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoren. Onder het achterste kantoorgebouw bevindt zich een ondergrondse parkeergarage. In totaal bevinden zich 96 parkeerplaatsen in de ruimte op het eigen terrein rondom de kantoren en 26 parkeerplaatsen in genoemde parkeergarage.



Afbeelding: zicht op plangebied vanuit de Amersfoortsestraat

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de voorziene herontwikkeling van het gebied de belangrijkste reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling van woningen past niet binnen de planologische kaders, zodat een nieuw bestemmingsplan nodig is.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

3.2.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur, zoals beschreven in hoofdstuk 2, zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe bestemmingsplan. Er is behalve de voor de woonfunctie noodzakelijke bergingen en fietsenstalling geen ruimte voor nieuwe bebouwing anders dan reeds was toegestaan. Er is wel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (zie volgende paragraaf).

3.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied worden vier van de vijf bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. De gebouwen worden verbouwd en gerenoveerd. Hierdoor ontstaan 28 woningen variërend in grootte van 73 tot 240 m².



Afbeelding: bebouwing plangebied, meest zuidelijk gelegen gebouw blijft voorlopig een kantoorgebouw

Voor één kantoor (het meest zuidelijke, zie vorige afbeelding) geldt een wijzigingsbevoegdheid. Dit blijft bestemd als kantoor en kan in de toekomst eventueel ook omgezet worden naar wonen of woonzorgcomplex. Hier worden voorwaarden gesteld aan de toekomstige ontwikkeling. Zodra (tijdens de planperiode van het bestemmingsplan) de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de huidige kantoorfunctie getransformeerd worden naar maximaal 24 woningen of 28 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen.

In het kader van deze ontwikkelingen zal ook een herinrichting van het eigen terrein rond de gebouwen plaatsvinden.

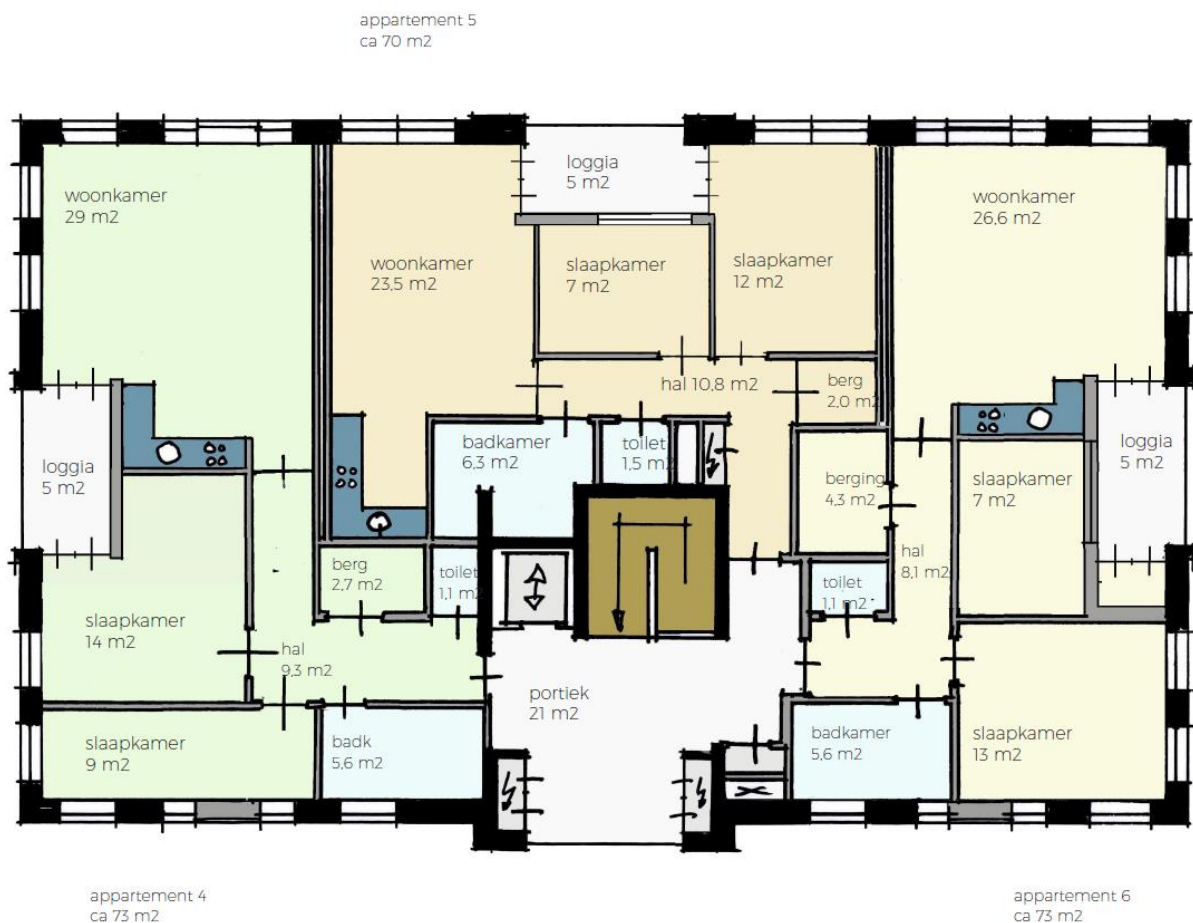
3.3 Functionele uitgangspunten

3.3.1 Wonen

Het plangebied is grotendeels bestemd als een woongebied. Hierdoor wordt de beoogde transformatie van kantoorgebouwen naar woningen planologisch mogelijk gemaakt. De bebouwingsmogelijkheden blijven hierbij nagenoeg onveranderd.

Uit onderstaande plattegrondenstudie blijkt dat een diverse indeling van de gebouwen mogelijk is. Bij drie van de vier gebouwen zal het gaan om koopwoningen. Het vierde gebouw zal bestaan uit huurwoningen in de marktsector. Hierin wordt geregeld dat er voldoende betaalbare woningen in het plan komen.

In het gebouw met huurwoningen komen appartementen variërend in grootte tussen 73 en 80 m², dus drie woningen per laag. De kleinere woningen hebben een loggia. De grotere een dakterras. Totaal worden hier 9 woningen gerealiseerd. Het andere gebouw zal koopwoningen gaan bevatten. Het programma zal bestaan uit woningen van 73 m² met loggia en op de bovenste laag twee woningen van ruim 120 m² met dakterras.



Afbeeldingen: plattegrondstudie met huurwoningen in variërende grootte



Afbeelding: gevelaanzicht, variant met loggia's

De twee meer naar achteren gelegen gebouwen hebben goede mogelijkheden voor balkons in plaats van loggia's en liggen meer beschermt. Hier komen daarom de grotere en dus duurdere woningen in.

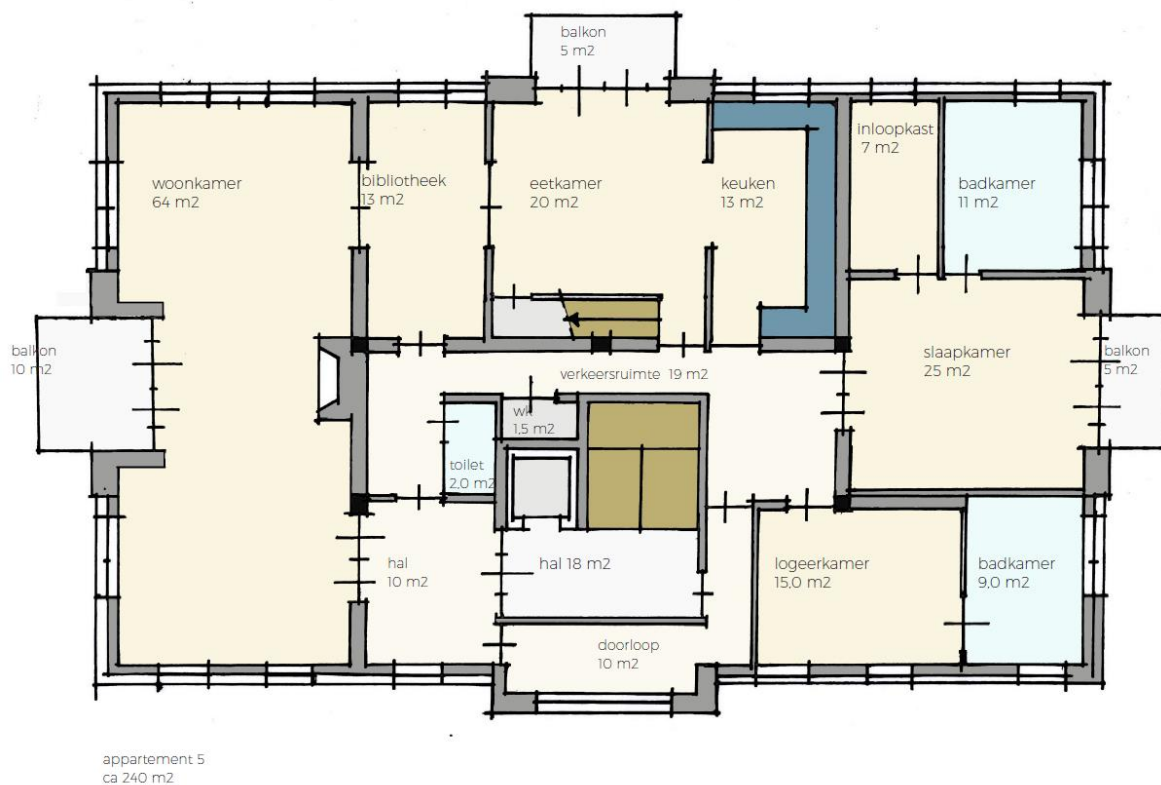


Afbeelding: gevelaanzicht, variant met toegevoegde buitenruimte

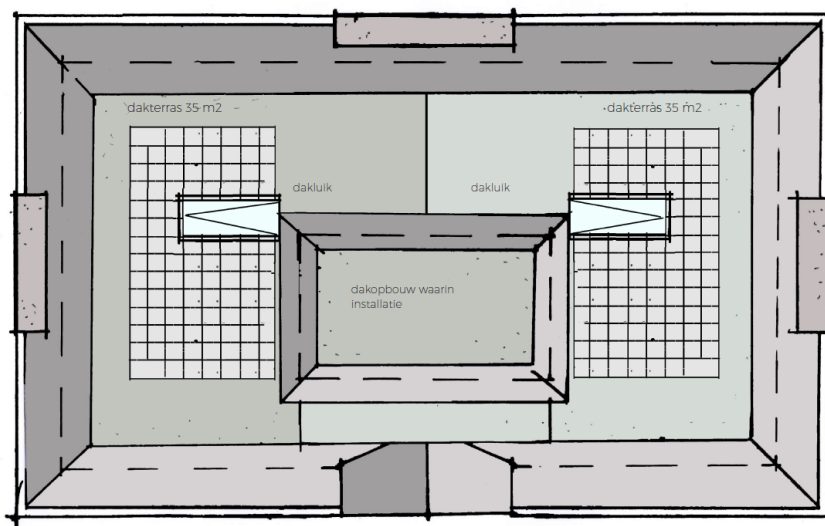
Een gebouw zal 6 woningen van elk circa 120 m² bevatten. Het andere gebouw is hetzelfde, behalve dat op de bovenste laag een penthouse is voorzien van circa 240 m².



Afbeelding: plattegrondstudie grotere koopwoningen (120 m²)



Afbeelding: plattegrondstudie penthouse (240 m²)



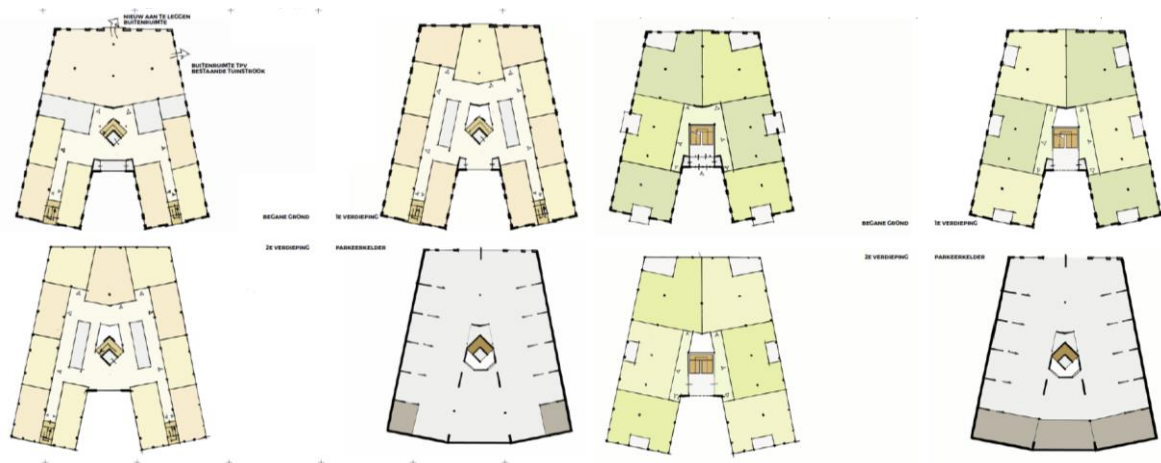
Afbeelding: dakterrassen en opbouw voor installatieruimte

Uitgegaan wordt van in totaal 28 woningen (zie volgende tabel).

Gebouw I			
Bouwnummer	Etage	Oppervlakte m2	Buitenruimte
1	begane grond	73	loggia
2	begane grond	73	loggia
3	begane grond	73	loggia
4	1 ^e verdieping	73	loggia
5	1 ^e verdieping	73	loggia
6	1 ^e verdieping	73	loggia
7	2 ^e verdieping	113	loggia/dakterrassen
8	2 ^e verdieping	113	loggia/dakterrassen
Gebouw II			
9	begane grond	73	loggia
10	begane grond	73	loggia
11	begane grond	73	loggia
12	1 ^e verdieping	73	loggia
13	1 ^e verdieping	73	loggia
14	1 ^e verdieping	73	loggia
15	2 ^e verdieping	80	dakterrassen
16	2 ^e verdieping	80	dakterrassen
17	2 ^e verdieping	80	dakterrassen
Gebouw III			
18	begane grond	120	balkon
19	begane grond	120	balkon
20	1 ^e verdieping	120	balkon
21	1 ^e verdieping	120	balkon
22	2 ^e verdieping	240	balkon/dakterrassen
Gebouw IV			
23	begane grond	120	balkon
24	begane grond	120	balkon
25	1 ^e verdieping	120	balkon
26	1 ^e verdieping	120	balkon
27	2 ^e verdieping	120	balkon/dakterrassen
28	2 ^e verdieping	120	balkon/dakterrassen

3.3.2 Kantoren

In het grootste van de 5 aanwezige gebouwen blijft de kantoorfunctie vooralsnog behouden. Er bestaat wél de mogelijkheid om deze te wijzigen naar wonen of een woon-zorgcomplex. Ook hier is een goede indeling te maken zoals blijkt uit onderstaande studie.



Afbeelding: plattegronden optie woon-zorgcomplex (links) en optie reguliere woningen (rechts)

3.3.3 Verkeer en parkeren

Binnen het bestemmingsplan zijn de verharde wegen en parkeervoorzieningen bestemd voor verkeer, maar ook in de kantoorbestemming zijn toegangswegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor het mogelijk gemaakte programma is een parkeerbalans opgesteld, die gebaseerd is op het geldende parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen auto en fiets, 3^e herziening (zie hiervoor paragraaf 4.15).

In totaal zijn er 58 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en 26 parkeerplaatsen in de garage van gebouw E. Dit zijn in totaal 84 parkeerplaatsen. Door de nieuwe inrichting van het terrein neemt de verharding af ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding: parkeerplaatsen plangebied

3.3.4 Water

Grondwater

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

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterberging

In het kader van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, wordt ook het terrein heringericht. Hierdoor neemt het groen toe en de verharding af, wat een positief effect zal hebben op de waterberging.

Afval- en hemelwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Het ontwerp van nieuwbouw en uitbreidingen moet hierop zijn afgestemd.

3.3.5 Groen

De bestaande situatie is maatgevend. Bij de herinrichting van het terrein wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. Het plangebied zal zoveel mogelijk een groenere uitstraling krijgen, waarbij de parkeerfunctie zoveel mogelijk ondergeschikt blijft.

Het huidige karakter van het terrein wordt versterkt door het aanvullen van bestaande groenelementen, maar ook door het transformeren van verharding in groen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het bos gedeelte en het tuin gedeelte in bos-ondergroei onder de bomen en grassenweide in de tuin naast de gebouwen.



Afbeelding: inrichtingsplan openbare ruimte

HOOFDSTUK 4 HAALBAARHEID

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

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Amersfoortsestraat 124" op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

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

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het Rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte zijn voor de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de Ruimtelijke Hoofdstructuur en binnen de gebieden met Nationale Belangen: de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS), gebied locaties militaire activiteiten en radar verstoringgebied. De transformatie van (deels) leegstaande kantoren naar woningen past binnen de kaders van het Rijksbeleid om nieuwe bebouwing/functies te concentreren op plekken waar al bebouwing aanwezig is.

4.1.2 AMvB Ruimte: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Eén van de belangrijkste instrumenten van de SVIR is het Barro. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor dit bestemmingsplan zijn de bepalingen m.b.t. defensie van belang. Het bestemmingsplangebied ligt binnen de veiligheidszone C van een militaire munitieopslagplaats. Hieruit volgt dat wonen wél is toegestaan, maar er voor gebouwen een aantal beperkingen gelden. Zo zijn vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte uitsluitend bij bestaande gebouwen toegestaan. Hiermee is in dit bestemmingsplan rekening gehouden en is het plangebied voorzien met de aanduiding 'Veiligheidszone - munitie - c'.

4.1.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 4 februari 2013. In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSpH) vastgesteld.

De PRV wordt elke vier jaar herijkt. De eerste herijking is in juni 2015 begonnen en op 12 december 2016 vastgesteld door PS. De herijkte PRS is sinds 1 januari 2017 van kracht. Dit herijken heeft in nauwe samenwerking plaatsgevonden met gemeenten, waterschappen, buurprovincies, Rijksoverheid en belangenorganisaties.

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied.

Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave en

2. behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelingsplanologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.

De PRV 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.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro, zoals voor de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Conclusie

De transformatie van bestaande kantoren naar woningen past binnen de beleidskaders van de provincie en helpt om de geformuleerde doelen te bereiken.

4.1.4 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden.

Conclusie

De zone waar de Amersfoortsestraat 124 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als "te behouden bos". Het bestemmingsplan gaat uit van de gedeeltelijke transformatie van kantoren naar woningen, zonder toevoeging van nieuwe hoofdbebouwing. Het inrichtingsplan respecteert de bestaande bomen, deze blijven behouden. Ook wordt de tuin groener en neemt de verharding af. Hierdoor past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie.

4.2 Milieuzonering

Wet- en regelgeving

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

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

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Func tiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

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

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

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

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

Onderzoek

Aangezien het plangebied ligt in een bosrijke omgeving tussen woningen is het omgevingstype "rustige woonwijk" van toepassing. Er bevinden zich geen relevante bedrijven in de omgeving. Het nu nog te behouden kantoorgebouw bevindt zich op minimaal circa 15 meter afstand van de voorziene woningen. In de VNG lijst 2009 is een indicatieve richtafstand van 10 meter opgenomen tussen kantoren en woningen. In dit bestemmingsplan wordt aan deze indicatieve richtafstand voldaan. Voor woningen onderling geldt geen richtafstand.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

4.3 Bodem

Wet- en regelgeving

Wet bodembescherming

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

Onderzoek

Voor dit plangebied zijn geen ernstige bodemverontreinigingen bekend. Gezien de huidige kantorenfunctie met woningen rondom worden deze hier ook niet verwacht. Doordat de woningen worden gerealiseerd in bestaande kantoorgebouwen zijn er geen bodemingrepen voorzien. Een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geluid

Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

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

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

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

Bij vaststelling van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze regels en wetten als:

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

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

Wegverkeerslawaai

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

Spoorweglawaai

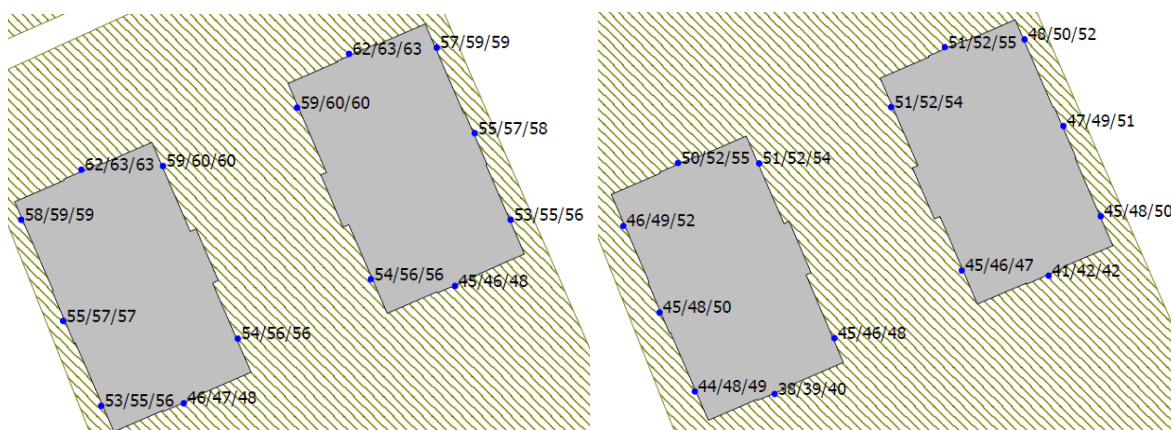
De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen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

Industrielawaai

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

Onderzoek

In juni 2017 is door onderzoeksbureau SPA WNP Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek is gebleken, dat de twee noordelijke appartementengebouwen (gelegen aan de Amersfoortsestraat) een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 63 dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Dit is ook hoger dan de maximale ontheffing van 53 dB, hetgeen niet toelaatbaar is. In deze gebouwen beschikken 12 appartementen niet over een geluidluwe gevel. Ook als uitgegaan wordt van een 5 dB ruimere eis voor de geluidluwe gevel, dan zullen nog 6 appartementen niet beschikken over een geluidluwe gevel.



Afbeelding: meetpunten met geluidsbelasting noordelijke gebouwen (links) en zuidelijke (rechts)

De twee zuidelijke gebouwen zullen een geluidbelasting (L_{den}) ondervinden van maximaal 53 dB. Ook dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximale ontheffing van 53 dB, zodat ook hier voor een aantal geveldelen maatregelen moeten worden getroffen. De noordelijke appartementen in deze gebouwen beschikken op de eerste en tweede verdieping, niet over een geluidluwe gevel. Als in deze situatie uitgegaan mag worden van een 5 dB ruimere eis voor de geluidluwe gevel, dan beschikken alle appartementen over een geluidluwe gevel. Voor het meest zuidelijk gelegen gebouw is nu nog geen sprake van transformatie naar woningen, maar is dit gebouw wél al meegenomen in het onderzoek. Hier wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Conclusie

Er wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde en er wordt voor een aantal geveldelen ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden, zowel om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder als aan het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe gevel.

Uit het onderzoek blijkt dat met het toepassen van schermen aan de gebouwen, dove gevels, plaatselijke geluidschermen en/of gesloten balkons, voldaan kan worden aan zowel de Wet als het gemeentelijke geluidbeleid.

Na het toepassen van één of meerdere van deze maatregelen, moet de gemeente Soest, hogere waarden tot maximaal 53 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai vaststellen.

4.5 Lucht

Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer

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

De belangrijkste zijn:

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

Niet in betekenende mate (NIBM) toets

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 fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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 luchtkwaliteitberekeningen 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.

Onderzoek

In geval van de Amersfoortsestraat 124 wordt de kantoorfunctie vervangen door de woonfunctie, waarbij 3.600 m² aan kantoorruimte wordt vervangen door 28 woningen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate".

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Stikstofdepositie

Wet- en regelgeving

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

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

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 ([ECLI:NL:RVS:2019:1603](#)) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Een nieuwe rekentool en beoordelingskader wordt binnenkort verwacht. Ondanks de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Onderzoek

De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen op circa 12 km afstand en Arkemheen op circa 10 km afstand. Het laatstgenoemde gebied is niet stikstofgevoelig en kan met betrekking tot stikstofdepositie buiten beschouwing worden gelaten. De afstand tot de Oostelijke Vechtplassen is groot. Een effect door de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op stikstofdepositie is dan ook niet te verwachten.

Daarnaast wordt door de nu voorziene transformatie van de verouderde kantoren naar woningen verwacht, dat deze een positief effect op emissies zal hebben, door een verwachte afname van het verkeer met 250 motorvoertuigbewegingen per dag t.o.v. de huidige situatie (zie ook paragraaf 4.14) en door een vermindering van emissies door nieuwe technische installaties en betere isolatie.

Met betrekking tot de aanleg/bouwfase geldt dat de kantoren niet meer voldoen aan de eisen van huidige gebruikers. Ook bij behoud van de kantorenfunctie zal het nodig zijn om de gebouwen te renoveren en ook te verbouwen, zodat deze weer verhuurbaar worden. Ook dit zou voor enige uitstoot zorgen. De inspanning qua grondstoffen en activiteiten is vergelijkbaar met wat voor woningbouw nodig is.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

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

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

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

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

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

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

Bestemmingsplan 'Veiligheidszone - munitie - c'

Hier zijn uitsluitend de bestaande gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren, toegestaan.

Onderzoek

Voor een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving is gebruik gemaakt van de risicokaart (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Risicobronnen omgeving plangebied

Zone defensie C

Het plangebied is gelegen in zone C van de munitieopslag van defensie, hiervoor geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' uitsluitend de bestaande

gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren, zijn toegestaan.

Conclusie

Doordat de in dit bestemmingsplan voorziene woningen worden gerealiseerd in de bestaande panden, waarbij gelet op de bevindingen uit het akoestisch onderzoek geen vlies- of gordijngewelconstructies hoeven te worden toegepast en er evenmin sprake zal zijn van zeer grote glasoppervlakten, vormt de Zone defensie C geen belemmering. Verder bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering voor het plan.

4.8 Kabels en leidingen

Beleid, Wet- en regelgeving

Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken. Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het projectgebied.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Water

Beleid, Wet- en regelgeving

Bestuursakkoord Water

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het Rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. In de Waterwet is vastgelegd, dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen, die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij 'Ruimte voor de Rivier'. Het Rijk vindt het daarbij van belang, dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Met andere woorden: de 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De Nederlandse waterschappen hebben alle relevante informatie gemakkelijk toegankelijk gemaakt met de website www.dewatertoets.nl. Met behulp van een digitale watertoets op deze website is te bekijken welke waterschapbelangen er spelen binnen het plangebied. Ook genereert de digitale watertoets een waterparagraaf, die kan worden gebruikt bij het afwikkelen van de ruimtelijke procedure. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een vroeg stadium met elkaar in gesprek brengt.

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment; de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Bodem- Water en Milieuplan

Het Bodem- Water en Milieuplan beschrijft hoe de provincie Utrecht de voorraad zoet grondwater beschermt en het gebruik ervan in goede banen leidt. Het uitgangspunt is dat de hoeveelheid en de kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

Leidraad 'Afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug'

De leidraad heeft betrekking op het infiltreren van afstromend hemelwater en de risico's hiervan voor de grondwaterkwaliteit en is onderdeel van het 'Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug'. Het convenant is een overeenkomst voor de periode 2010-2015, tussen de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei & Eem, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en negen gemeenten, waaronder de gemeente Soest. De leidraad is van toepassing op dat deel van de Utrechtse Heuvelrug, waarbinnen het grootste deel van het neerslagoverschot (de opdiepe grondwateraanvulling) het diepe grondwater bereikt. Gebieden met oppervlaktewater vallen hier niet onder. De grondwatervoorraad op de Utrechtse Heuvelrug is kwetsbaar en vraagt om locatie specifiek beleid voor infiltratie. Er is een beslisschema opgesteld, welke richting geeft aan te maken keuzes en bestaat uit een voorkeursvolgorde voor infiltratie, een richtlijn die aangeeft welke keuzemogelijkheden er zijn, en een beschrijving van maatregelen om uitspoeling naar grondwater te beperken.

Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap zijn ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Naast ambities in de manier van (samen)werken met partners, heeft het waterschap de volgende inhoudelijke ambities in het programma opgenomen:

- Het gebied beschermen tegen overstromingen;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- Zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden houden
- De hoogst mogelijke waarde uit water halen
- Afvalwaterketen en watersysteem als één geheel beheren, samen met partners.

Gemeentelijk Waterplan

In het Waterplan Soest 2011-2015 staan uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer en is een visie opgesteld voor 2030. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

Gemeentelijk Grondwaterplan Soest

Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het op te stellen Rioleringsplan. Het is een wettelijke verplichting eens in de vijf jaar het rioleringsplan te actualiseren. In het rioleringsplan moet zijn opgenomen hoe de gemeente invulling geeft aan haar zorgplichten voor hemelwater en grondwater. Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem

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

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die een negatief effect op de waterhuishouding zullen hebben. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, anders dan de huidige. Het verhard oppervlak zal niet toenemen en wordt niet voorzien in ondergrondse bebouwing die van negatief invloed zou kunnen zijn op het grondwater. Uit berekeningen van onderzoeksbureau Tauw uit 2018 (zie bijlage) is gebleken dat de capaciteit van het riool voldoende is, ook in de nieuwe situatie. Daar komt bij dat het hemelwater in de nieuwe situatie wordt afgekoppeld.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Natuur en groen

Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden; en
3. vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.

In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Soortbescherming

Zowel in de hiervoor geldende Flora- en faunawet als in de actuele Wet natuurbescherming (standen) staan verbodsbepalingen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten.

Met de nieuwe wet is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en faunawet uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming de beschermde soorten in twee groepen. De eerste categorie betreft strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 (Flora- en faunawet) is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet een ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de toetsingspraktijk in het recente verleden.

De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

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

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

In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen. De overige groenstructuren dan wel groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

Bescherming en kap van bomen (2012)

In de nota 'Bescherming en kap van bomen' is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest). Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen $\geq 175\text{m}^2$;
5. Overige openbare bomen.

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

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

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in

beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

Onderzoek

In december 2018 is door onderzoeksbureau Els & Linde onderzoek verricht naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten en een analyse van de mogelijke effecten op die soorten als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de hiermee samenhangende werkzaamheden (zie bijlage).

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quickscan Ecologie is gebleken dat het voorkomen van vleermuizen niet in de bestaande gebouwen op voorhand is uit te sluiten. Bij het uitvoeren van (verbouwings)werkzaamheden dient daarom volgens een ecologisch werkprotocol gewerkt te worden (zie bijlage). Voor de realisatie van bergingen zijn er geen belemmeringen aanwezig. Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog – in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels en dergelijke, dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. In de bomen en begroeiing op de planlocatie, kunnen algemene broedvogels worden verwacht. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – van vogels te starten.

Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

Van de sloop-/verbouwingswerkzaamheden wordt geen toename van de emissie verwacht. Een berekening van de depositie is niet noodzakelijk. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de sloop-/verbouwingswerkzaamheden zijn geen effecten op het Natuurnetwerk te verwachten.

Bomen

In februari 2019 is door boomtechnisch ingenieurbureau Treevision een beknopte Bomen Effect Analyse uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen nadelige effecten zullen hebben op bestaande bomen. De BEA wordt momenteel afgerond.

4.11 Archeologie

Wet- en regelgeving

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

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

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

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

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In 2007 is als implementatie van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen

zijn. Gebieden waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemversturende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemversturende ingrepen van meer dan 100 m².

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

Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid van worden afgeweken.

Archeologische beleids- en advieskaart Soest

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

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

- in een archeologisch waardevol gebied bij een ingreep van meer dan 50 m²;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 100 m²;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m²;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10000 m².

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn alle gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologie – Middelhoge verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming is het verboden om zonder onderzoek grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m². Hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd.

Conclusie

Archeologische waarden zijn voldoende beschermd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie en erfgoed

Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Waardenkaart

De gemeenteraad van Soest heeft op 25 april 2013 ingestemd met het opstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Op 27 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders

van Soest ingestemd met een als zodanig opgestelde cultuurlandschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarderingskaart en een cultuurhistorische kenmerkenkaart met bijbehorend onderzoeksrapport. Alsook hebben burgemeester en wethouders besloten de gedane beleidsadviezen af te wegen en voorstellen te ontwikkelen over in welke mate en op welke wijze de daarvoor in aanmerking komende beleidsadviezen kunnen worden vertaald in concreet beleid in de ruimtelijke plannen.

Erfgoedwet

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

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

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

Monumentenverordening gemeente Soest

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

Onderzoek

De Amersfoortsestraat, die ook bekend staat als 'De wegh der weegen' was oorspronkelijk 60 meter breed met drie rijen eikenbomen aan beide kanten, exact op dezelfde afstand van elkaar gepland. De Amersfoortsestraat liep eerst dwars door het dorp via de (huidige) Rademakerstraat en Banningstraat. De omleiding is er pas in 1973 gekomen. De oude structuur van de Amersfoortse weg met de kaarsrechte kavels, gescheiden door sorties, is nog duidelijk aanwezig.

De fraaie Eiken en de landhuizen, militaire kazerne en villabebouwing geven de weg een statig karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Amersfoortsestraat vormen bestaande kwaliteiten, maar ook het oorspronkelijke ontwerp, een bron van inspiratie.

Er bevinden zich verder geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden in het plangebied. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Duurzaamheidsplan (2016-2020)

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

Ambities voor 2030

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

Doelstellingen voor 2020

- Voor nieuwbouw geldt de GPR-score van minimaal 7 (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan;

- Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan nemen we de voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen;
- In ruimtelijke plannen (bv. Structuurvisies, bestemmingsplannen of omgevingsplan) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten meewegen;
- Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienend op het thema energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Klimaatakkoord 2007 - 2011

Bij nieuwbouw is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen Rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw. Nieuwbouw In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen, die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020.

Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Klimaatbestendige leefomgeving (Klimaatadaptatie)

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

Duurzaam bouwen

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

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

Energie

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

Milieu

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

Gezondheid

- Minimale geluidsbelasting op de gevels;

- Zicht op groen.

Gebruikskwaliteit

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

Onderzoek

Bij de transformatie van de bestaande kantoren naar woningen wordt als volgt rekening gehouden met duurzaamheid:

Energie

- Oriëntatie: bouwen pal op zuid levert meest op, daarna ZO, ZW; de gebouwen staan er al zodat hier geen keuze ligt
- Ruimte (eventueel) reserveren voor collectieve opwekking/levering. Dit is een mogelijkheid die heden wordt onderzocht.

Milieu

- regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en afgekoppeld;
- verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd;
- Ruimte voor composteren in de tuin/buurt is niet mogelijk omdat het perceel en doelgroep hiervoor niet geschikt zijn;

Gezondheid

- Minimale geluidsbelasting op de gevels voor zover mogelijk, door toepassing dove gevels e.d.;
- Zicht op groen is direct aanwezig op de kavel

Gebruikskwaliteit

- Toegankelijkheid met OV en fiets is goed; er ligt fietspad langs de Amersfoortsestraat en er rijden frequent twee buslijnen langs de locatie (Bushalte Bethanie/Hebron met bus 52 en streekbus 56);
- Er wordt dichtbij op eigen kavel geparkeerd
- Meerdere functies in een gebouw mogelijk; Er worden 4 bestaande gebouwen gerecycled en krijgen een nieuwe functie;
- Woninggrootte & perceeloppervlak (zie paragraaf 3.3.1).

Conclusie

Bij de in dit bestemmingplan mogelijk gemaakte transformatie van kantoren naar woningen wordt voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid.

4.14 Verkeer en parkeren

Beleid

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk beperkt worden. Hieraan is invulling gegeven in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, dat in 2008 is vastgesteld. Belangrijk onderdeel binnen het verkeersbeleid is bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten er voor zorgen, dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft.

Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening 2018

In deze nota zijn de parkeernormen van de gemeente Soest vastgesteld. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kengetallen van CROW. Daar is een Soester accent aan toegevoegd. Dit om de parkeernormen niet een belemmering te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, maar juist om de bijdrage aan de leefbaarheid en economische vitaliteit voorop te stellen. Zo biedt de gemeente Soest met deze nota de keuze om te investeren in de fiets, is er een standaard ontheffing voor een beroep of kleine praktijk aan huis en kan wie echt niet weet te voldoen aan de parkeereis een beroep doen op een afkoopregeling. Dit alles om ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarmee kan het parkeerareaal in evenwicht worden gehouden en blijft de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente gewaarborgd.

In deze trend is ook de 3e herziening gemaakt, waarbij het uitgangspunt van de gemeente 'beter en slimmer' is. De gemeente heeft de flexibiliteitsbepaling verruimd en er is nu ook een fietsparkeernormen voor alle functies vastgesteld.

Onderzoek

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige en toekomstige situatie via dezelfde toegangsweg vanuit de Amersfoortsestraat ontsloten. Op basis van het huidige kantorenprogramma zijn er met toepassing van de CROW-rekentool circa 750 motorvoertuigbewegingen per etmaal berekend. Op basis van het nu in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte programma zijn dat met 500 motorvoertuigbewegingen duidelijk minder.

Parkeren

In dit bestemmingsplan wordt in de regels dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid. Bij initiatieven zal dus altijd aan de actuele parkeernorm worden getoetst. Op basis van de parkeernormen uit de huidige parkeernota is voor het maximaal mogelijk gemaakte programma de volgende parkeerbehoefte berekend:

Type	Parkeernorm	Aantal	Totaal aantal parkeerplaatsen
Woning 61 tot en met 80 m ² GO	1,5	15 appartementen	22,5
Woning van 81 tot en met 120 m ² GO	1,8	11 appartementen	19,8
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1 appartementen	2
Kantoor	1,9	2537 m ²	48,2
Totaal			92,5

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond
Wonen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%
	22,15	22,15	38,87	35,44	44,3	26,58	35,44
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
	48,2	48,2	2,41	2,41	0	0	0
Totaal	70,35	70,35	41,28	37,85	44,3	26,58	35,44

De parkeerbehoefte bedraagt maximaal 70,35 parkeerplaatsen, waarvan 48,2 voor de (nog) te behouden kantoorfunctie.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en transformatie van het kantoorgebouw (gebouw E) resulteert dat in volgende balans:

Type	Parkeernorm	Aantal	Totaal aantal parkeerplaatsen
Woning 61 tot en met 80 m ² GO	1,5	15 appartementen	22,5
Woning van 81 tot en met 120 m ² GO	1,8	29 appartementen	52,2
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1 appartementen	2
Totaal			76,7

In totaal zijn er 76,7 parkeerplaatsen vereist.

In totaal zijn er 58 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en 26 parkeerplaatsen in de garage van gebouw E. Dit zijn in totaal 84 parkeerplaatsen. Als we de parkeervakken in de parkeergarage niet rekenen als openbare parkeerplekken (correctiefactor 0,8) zijn er in totaal 78,8 parkeerplekken aanwezig in het plangebied. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verkeergeneratie door het nu voorziene programma af zal nemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor zal de verkeersafwikkeling verbeteren. Daarnaast is het geldende parkeerbeleid van de gemeente Soest toetsingskader voor initiatieven. Hieraan moeten initiatieven voldoen. In het inrichtingsplan voor het plangebied is aangetoond dat het mogelijk is om voor de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

4.15 Afval

Beleid

Regionaal Afvalbeleidsplan 2014-2018

In de Wet is opgenomen dat de gemeente verplicht is bij ieder perceel in de gemeente huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen. voor de inzameling van de diverse soorten huishoudelijke afvalstoffen stelt de gemeente vast via welk inzamelmiddel een bepaalde afvalstroom wordt ingezameld. In de meeste gevallen is dit een mini-container of een ondergrondse container. Voor beide inzamelmiddelen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd zodat deze inzamelmiddelen goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst.

De toenemende vraag naar grondstoffen, en de afnemende beschikbaarheid daarvan, vereist dat er op een andere wijze moet worden omgegaan met afval. Daarom is in het plan voor 2020 als doel opgenomen om te komen tot 75% afvalscheiding. Dit willen we bereiken door enerzijds meer service te bieden op herbruikbare afvalstromen en anderzijds minder service te bieden op restafval. Dit kan betekenen dat er vaker verschillende afvalstromen in de straten worden aangeboden en/of dat er meer ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Onderzoek

Bij het ontwerp en de inrichting van private en openbare terreinen zal hier terdege rekening mee worden gehouden.

Conclusie

Dit onderwerp vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.16 Duurzame verstedelijking

Beleid, wet- en regelgeving

Nota wonen in Soest (2012)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderzoek

Behoefte

Door toevoegen van hoogwaardige appartementen en het toepassen van de volkshuisvestelijke norm voor betaalbare woningen kan dit bestemmingsplan voorzien in een vraag van verschillende doelgroepen. Daarbij zal het plan niet alleen lokale aantrekkingskracht hebben, maar ook regionale. Genoemde norm gaat bij projecten met 10 of meer woningen uit van minstens 20% van het totale aantal woningen onder de door de raad vastgestelde normbedragen van € 225.000 in de koopsector en maximaal € 950 euro/maand in de huursector. Mede gezien het feit dat de appartementenmarkt in Amersfoort krapte kent en er verder weinig aanbod is in een dergelijk groen woonmilieu zal er meer dan voldoende vraag voor zijn. Het plan is hiermee onderscheidend en is in overeenstemming met het woonbeleid van de gemeente.

Bestaand stedelijk gebied

De woningen worden gerealiseerd in bestaande kantoorgebouwen, zodat volop sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Een verdere motivering is dus niet nodig. Met het plan wordt een leegstaande locatie herontwikkeld. De ontwikkeling is hiermee geheel passend in de uitgangspunten van de Ladder van de Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Aangezien het plan betrekking heeft op woningen waarvoor voldoende behoefte bestaat, de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en het daarnaast de herontwikkeling van een leegstaande locatie betreft, wordt aan de vereisten van de ladder voldaan.

4.17 Milieueffectrapportage

Wet- en regelgeving

MER.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht

In het Besluit milieueffectrapportage is voor projecten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu (in de breedste zin van het woord) bepaald dat er een Milieueffectrapportage (m.e.r.) moet worden gemaakt of dat door het bevoegd gezag moet worden beoordeeld of dat er een m.e.r. moet worden gemaakt. In het Besluit MER zijn in bijlage C de projecten aangewezen waarvoor een m.e.r. verplicht is. In bijlage D zijn de projecten opgesomd waarvoor een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De bouw van woningen is conform bijlage D, punt 11.2 pas m.e.r.-beoordelingsplichtig als het de bouw van 2.000 woningen of meer betreft.

Het programma in dit bestemmingsplan is in de nieuwe situatie beduidend lager dan is aangegeven in bijlage D van het Besluit MER. Er hoeft daarom geen verplichte m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd, maar alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-

plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

Bezien moet worden of de voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie D 11.2 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Onderzoek

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling betreft de transformatie van circa 3.600 m² kantoor naar 28 woningen. 2.400 m² kantoren blijven vooralsnog gehandhaafd. De transformatie vindt uitsluitend binnen bestaande bebouwing plaats. Er is dus geen sprake van een significante toename van het bouwvolume. Ook is geen sprake van een andere uitstraling van het project ten opzichte van de huidige bebouwing, deze blijft op hoofdlijnen onveranderd. Aanpassingen van gevels en andere onderdelen van de gebouwen zijn in dit kader niet relevant.

Dit in samenhang bezien is er aanleiding om het project niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkelingsproject en is er geen noodzaak om een MER Aanmeldnotitie op te stellen. Uit voorafgaande paragrafen is gebleken dat de voorziene ontwikkelingen geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat er geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP REGELS

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 5.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gericht op herontwikkeling van de bestaande kantoren naar woningen. Voor het grootste deel wordt dat bij recht mogelijk gemaakt door de gronden te bestemmen voor wonen. Voor een klein deel is dat alleen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Op de verbeelding is voor deze wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding een gebiedsaanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" opgenomen.

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

5.2 Planregels

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

Kantoor

Er komt een enkele zelfstandige kantoorpanden voor dat niet direct getransformeerd wordt naar woningen. Dit pand en bijbehorende erven worden afzonderlijk bestemd als 'Kantoor'. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste kantoren, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt. In de regels behorend bij deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Toepassing hiervan maakt het mogelijk om ook hier onder voorwaarde woningen of zorgwoningen te maken. Hierbij dient aangetoond te worden dat er geen behoefte meer is voor een invulling van de locatie met kantoren.

Tuin

Alle onverharde gronden, zie geen verkeersfunctie of kantoorfunctie hebben zijn bestemd als tuin. Hier zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd. Het vlak binnen deze aanduiding mag voor 100% bebouwd worden. De maximum bouwhoogte bedraagt 1,5 meter.

Verkeer

Wegen en onbebouwde parkeervoorzieningen zijn bestemd als verkeer.

Wonen

De gestapelde woningen met bijbehorende tuinen/erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming zijn de woningen zelf op de verbeelding begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is de maximale bouwhoogte van woningen en het bebouwingspercentage van de bouwvlakken op de verbeelding vastgelegd.

Beroep-aan-huis

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

Bedrijf-aan-huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden voor onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

Dubbelbestemmingen

In de regels is een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie en ecologie. Deze dubbelbestemmingen liggen als het ware over de andere bestemming heen en genieten voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie betekent dat bijvoorbeeld dat er pas gebruik kan worden gemaakt van de bouw mogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor terreinen met een middelhoge verwachting, zoals dat hier het geval is, geldt dat hier in eerste instantie geen nieuwe bebouwing of grondbewerking dieper dan 30 centimeter is toegestaan, zonder eerst archeologisch onderzoek te doen waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. In het project is geen ingreep gepland beneden dit peil. De bestaande gebouwen worden niet (verder) onderkelderde. De bergingen hebben geen aparte fundering.

Voor de dubbelbestemming ecologie geldt ook een onderzoeksplicht om te kunnen bouwen. Aangevoerd moet worden, dat de bouwwerkzaamheden en de bouwwerken niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van ecologische waarden.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Als in een bepaald geval strijdig gebruik (met bijvoorbeeld de

doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling) wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Algemene aanduidingsregels

Beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van:

- Geluidzone – weg;
- Veiligheidszone – munitie c

Algemene afwijkingsregels

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

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

5.3 Verbeelding

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeelding, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie I&M.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet 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. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Dit maakt ook een privaatrechtelijke overeenkomst na de vaststelling van het bestemmingsplan, maar vóór de wijzigingsprocedure, mogelijk. In dat geval is een exploitatieplan niet meer verplicht.

Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte transformatie van kantoren naar woningen wordt een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten, zodat geconcludeerd kan worden dat aan de wettelijke vereisten voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal in ontwerp ter inzage worden gelegd. In die fase heet het plan een ontwerpbestemmingsplan en kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. In paragraaf 7.2.3 wordt inzicht geboden in de strekking van de zienswijzen. De gemeenteraad zal vervolgens kennis nemen van deze zienswijzen en van overige reacties, die kenbaar worden gemaakt voor de vaststelling, en het bestemmingsplan vaststellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in een nieuwe ontwikkeling van het gebied. In dit kader wordt een maatschappelijke toets uitgevoerd, waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te reageren op de concrete plannen. Met de omwonenden is voor de zomer van 2018 een eerste overleg gevoerd. Hieruit bleek dat er een positieve grondhouding is tegenover de functie wonen. Kanttekeningen waren hierbij dat het karakter van de buurt behouden moet worden en dat er niet te veel woningen zouden moeten worden toegevoegd. Een volgend overleg is gepland voor de maand december.

7.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

- Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht (ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl)
- Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl)
- Ministerie van Econ. Zaken, Landbouw & Innovatie (energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl)
- College van B&W van de gemeente Amersfoort (info_gemeente@amersfoort.nl)
- Waterschap Vallei en Veluwe (info@wve.nl)

pm

7.2.2 Zienswijzen

pm



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