



Amersfoortsestraat 126 Soest

Toelichting Bestemmingsplan

Gemeente Soest

21 april 2023

Project Amersfoortsestraat 126 Soest
Opdrachtgever Gemeente Soest

Document Toelichting Bestemmingsplan
Status Definitief 03
Datum 21 april 2023
Referentie 123804/23-006.977

Projectcode 123804
Projectleider S. de Bruin MSc
Projectdirecteur Drs. M.J. Schilt

Auteur(s) Mr. N. Duin
Gecontroleerd door S. de Bruin MSc
Goedgekeurd door S. de Bruin MSc

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Hoogoorddreef 15
Postbus 12205
1100 AE Amsterdam
+31 (0)20 312 55 55
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Andere procedure(s) en gerelateerde projecten	8
1.5	Leeswijzer	9
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	Introductie	10
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Toekomstige situatie	12
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2.4	Omgevingswet	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.3.1	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	20
3.3.2	Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Structuurvisie Soest (2009-2030)	21
3.4.2	Welstandsnota (13 februari 2014)	22
3.4.3	Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets	23
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Aanwezigheid m.e.r.-plicht	24
4.3	Natuur	25

4.3.1	Toetsingskader	25
4.3.2	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	26
4.3.3	Resultaten	28
4.3.4	Conclusie	30
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.4.1	Toetsingskader	31
4.4.2	Cultuurhistorische Waardenkaart	32
4.4.3	Conclusie	33
4.5	Bodem en niet gesprongen explosieven	33
4.5.1	Toetsingskader	34
4.5.2	Resultaten	34
4.5.3	Conclusie	35
4.6	Water	35
4.6.1	Toetsingskader	36
4.6.2	Resultaten	38
4.6.3	Conclusie	39
4.7	Verkeer en parkeren	39
4.8	Geluid	40
4.8.1	Toetsingskader	40
4.8.2	Resultaten	40
4.8.3	Conclusie	42
4.9	Luchtkwaliteit	42
4.9.1	Toetsingskader	42
4.9.2	Resultaten	43
4.9.3	Conclusie	43
4.10	Externe veiligheid	43
4.10.1	Toetsingskader	44
4.10.2	Resultaten	44
4.10.3	Conclusie	45
4.11	Bedrijven- en milieuzonering	46
4.11.1	Resultaten	46
4.11.2	Conclusie	47
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Algemeen	48
5.1.1	Wat is een bestemmingsplan?	48
5.1.2	Over bestemmen en aanduiden	48
5.1.3	Hoofdstukopbouw van de regels	49
5.2	Dit bestemmingsplan	49
5.3	Toelichting op de regels	49
5.3.1	Inleidende regels	49
5.3.2	Bestemmingsregels	50
5.3.3	Algemene regels	51
5.3.4	Overgangs- en slotregels	51

6	UITVOERBAARHEID	52
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.2	Economische uitvoerbaarheid	52
6.3	Handhaafbaarheid	52
7	PROCEDURE	54
7.1	Inleiding	54
7.2	Ontwerpfase	54
	7.2.1 Vooroverleg	54
	7.2.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	54
7.3	Vaststellingsfase	54
7.4	Beroepsfase	54
	Laatste pagina	55
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
I	Stikstofdepositieonderzoek	20
II	Akoestisch onderzoek	18
III	Bomenonderzoek	4
IV	Bodemonderzoek	36
V	Watertoets	3

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan vormt het initiatief om de huidige bestemming van de kantoorvilla gelegen aan de Amersfoortstraat 126 in Soesterberg te wijzigen. Momenteel is het pand aan de Amersfoortsestraat 126 bestemd als kantoor met een functieaanduiding voor maximaal 1 bedrijfswoning. Het plan is om in het bestaande pand 4 appartementen te realiseren. De beoogde ontwikkeling bevat geen nieuwbouw of sloop.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest heeft in principe ingestemd met het verzoek. De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende bestemmingsplannen en worden daarom juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Zoals genoemd heeft de voorgenomen ontwikkeling betrekking op het bestaande pand op het adres Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg. Het betreft 1 perceel, te weten sectie E nummer 2651. De Amersfoortsestraat vormt samen met de Utrechtseweg de doorgaande weg tussen Soesterberg en Amersfoort. Langs de gehele Amersfoortsestraat en Utrechtseweg zijn op korte afstand van elkaar diverse woningen, bedrijven en kantoren in een groen decor gevestigd. Dit maakt dat deze wegen een woon- en verblijffunctie kennen waarin veel mensen ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van de locatie weergegeven. Daarnaast ligt het plangebied op het voormalig GGZ-terrein Zon en Schild, en in de nabijheid van de vliegbasis Soesterberg, de legerbasis en ten noorden van het plangebied bevinden zich de Soestduinen.

Afbeelding 1.1 De globale ligging van het plangebied (rode contour)



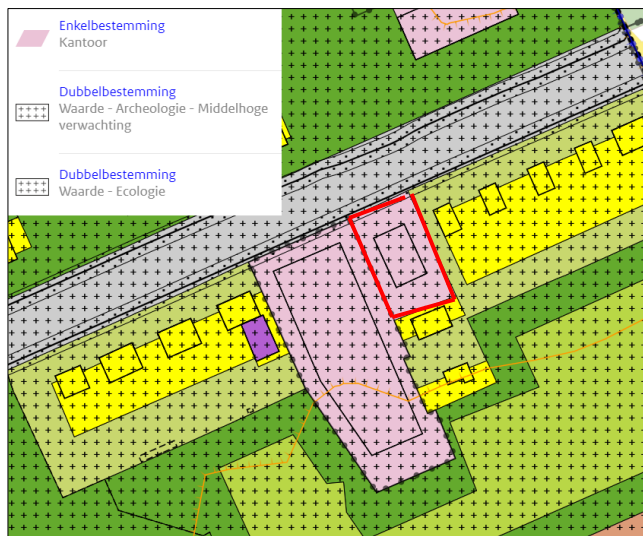
1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen vigerend (vastgesteld door de gemeente Soest). Het betreffen:

- het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (onherroepelijk; op 3 juni 2015 vastgesteld);
- het bestemmingsplan 'Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' (onherroepelijk; op 28 september 2017 vastgesteld).

Afbeelding 1.2 geeft een overzicht van de toepassing zijnde bestemmingen van het bestemmingsplan Landelijke gebied in het plangebied. Voor het bestemmingsplan Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets geldt dat dit plan een parkeerregelgeving bevat met als doel te verzekeren dat voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd op eigen terrein bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Het plangebied is rood omlijnd



Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming Kantoor. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Middelhoge Verwachting' en 'Waarde-Ecologie'. Op het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'veiligheidszone - munitie - c'.

Kantoor

Uit de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' volgt dat ter plaatse de gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingsverharding, bedrijfsterreinen en overige voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen. Tevens is 1 bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. Gebouwen dienen ook te voldoen aan een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Waarde - Archeologie - Middelhoge Verwachting

Deze dubbelbestemming zorgt voor de bescherming van de archeologische resten die mogelijk in de bodem aanwezig zijn. Er mag dan ook niet zonder toestemming van het bevoegde gezag te gaan bouwen of te laten bouwen. Er zijn uitzonderingen op dit verbod, zoals bijvoorbeeld bij bebouwing dat nodig is voor archeologisch onderzoek.

Waarde-Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

Geluidzone - weg

De gebiedsaanduiding 'Geluidzone - weg' verbiedt het bouwen van nieuwe woningen of gebouwen als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het college kan hierop uitzonderingen toelaten.

Veiligheidszone - munitie - c

De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' bevat regels met betrekking tot gevels 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 niet toegestaan.

1.4 Andere procedure(s) en gerelateerde projecten

Na het uitvoeren van een vergunningeninventarisatie is gebleken dat er een omgevingsvergunning voor de inpandige verbouwing nodig is.

Daarnaast is in overleg met de gemeente Soest een procedure gestart met betrekking tot de toepassing van een dove gevel. Meer hierover in paragraaf 4.8.

1.5 Leeswijzer

- allereerst wordt, in hoofdstuk 2, ingegaan op de beschrijving van het plangebied. 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 3 gaat in op de haalbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij de ontwikkelingen in het bestemmingsplan getoetst worden aan het bestaande beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde;
- in hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan milieuaspecten en andere omgevingsaspecten;
- 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;
- in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde;
- tenslotte is in hoofdstuk 7 de beschrijving van de procedure toegelicht.

2

BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Introductie

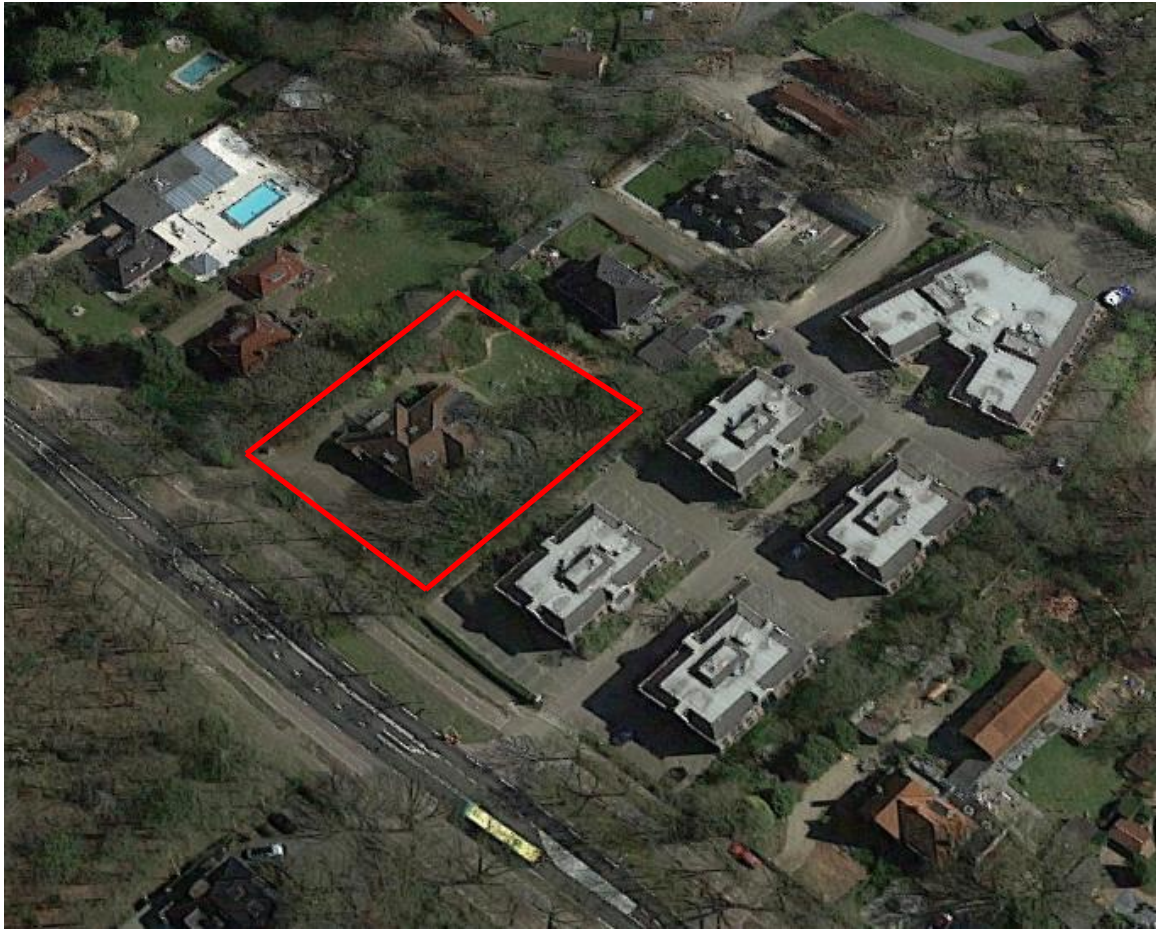
Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de voorziene transformatie van het kantoorpand naar woningen de belangrijkste reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling van appartementen past niet binnen de planologische kaders, zodat een nieuw bestemmingsplan nodig is. In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt ingegaan op de planbeschrijving.

2.2 Huidige situatie

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het pand aan de Amersfoortsestraat 126 is momenteel ingericht als kantoorpand en staat leeg. Oprichting van het pand heeft in de jaren '40 plaatsgevonden en momenteel kent het een grondoppervlakte van circa 500 m². De locatie bevindt zich aan de straatzijde en is, ondanks de groene achtergrond, goed zichtbaar. De villa heeft diverse aan- en uitbouwen met bijbehorende kapconstructies en sluit qua beeldkwaliteit aan op de overige villa's die in het straatbeeld aanwezig zijn. Op de navolgende afbeeldingen zijn impressies van de huidige situatie weergegeven.

Afbeelding 2.1 Impressie plangebied in vogelvlucht



Afbeelding 2.2 Voorzijde pand



Afbeelding 2.3 Achterzijde pand



2.3 Toekomstige situatie

Het voorliggende plan ziet op de wijziging van de kantoorfunctie naar een woonfunctie, waarbij maximaal 4 appartementen worden mogelijk gemaakt. Het gebouw wordt inpandig verbouwd en gerenoveerd. De appartementen variëren in grootte van circa 50 m² tot 190 m². Op afbeelding 2.4 is een schets te zien van de voor- en achtergevel van het gebouw.

Afbeelding 2.4 Voor- en achtergevel pand



- de voorgevel wordt ter plaatse van verblijfsruimten uitgevoerd als dove gevel
- ramen kunnen niet geopend worden
- het geluid van de weg zal niet leiden tot een binnenniveau van meer dan 48 dB



Tabel 2.1 Globale oppervlakte appartementen

Appartement	Oppervlakte circa (m ²)
A	85
B	100
C	65
D	190

Het plangebied is bestemd als woongebied. Hierdoor wordt de beoogde transformatie van kantoorgebouwen naar woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Op de afbeeldingen 2.5, 2.6 en 2.7 wordt de indeling van de appartementen op de verschillende verdiepingen weergegeven. Elke woonlaag bevat in principe 2 appartementen. Appartement 4 is over 2 woonlagen verdeeld (eerste verdieping en zolder).

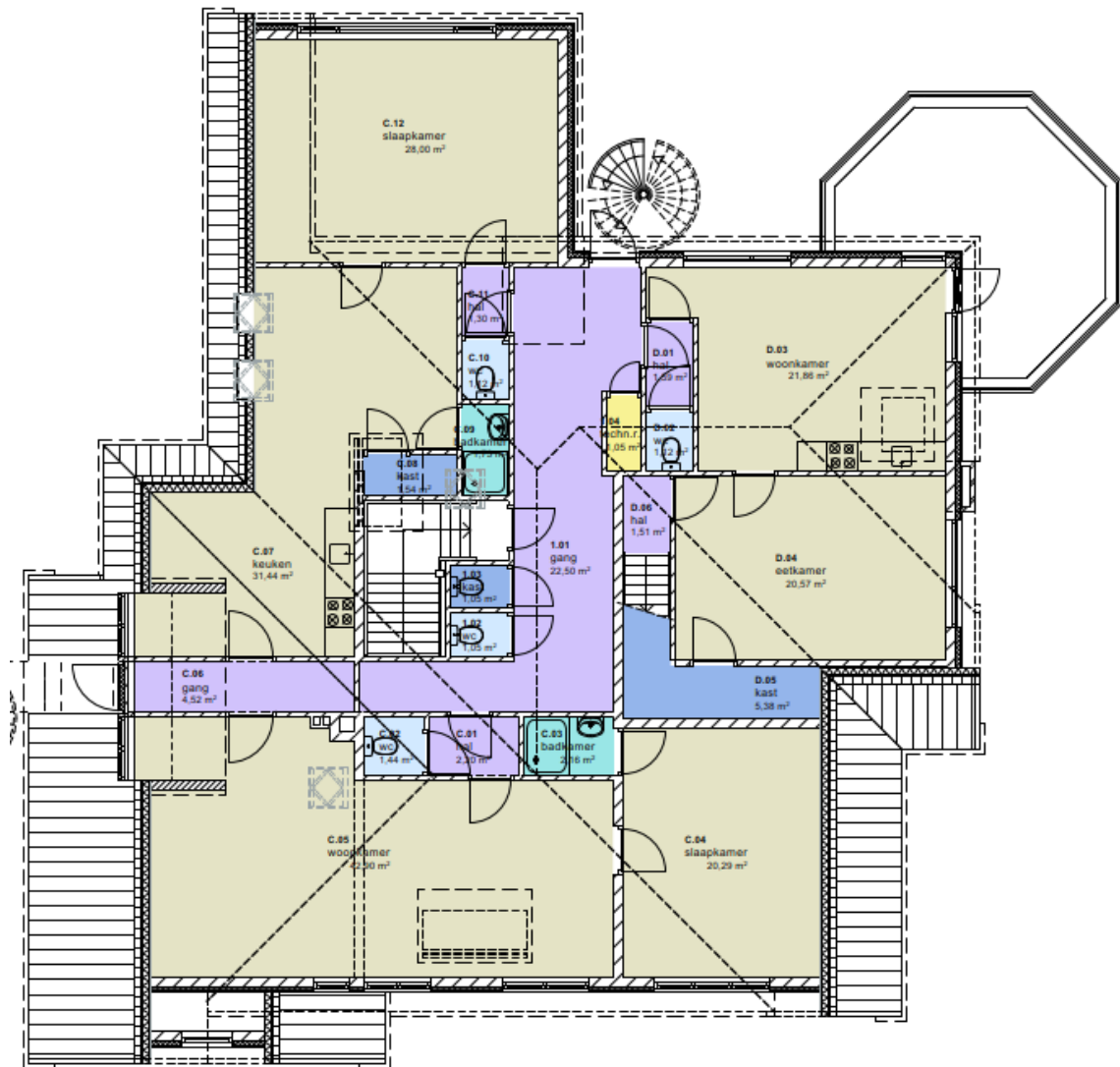
The floor plan illustrates a two-story building with the following room details:

- Bedrooms (A.12, B.12):** Located at the top of the plan. A.12 is 29.52 m², and B.12 is 19.40 m².
- Living Areas (A.03, B.01):** Large green rooms at the bottom. A.03 is 36.23 m², and B.01 is 25.42 m².
- Kitchen (A.05, B.02):** Blue rooms. A.05 is 22.49 m², and B.02 is 26.86 m².
- Bathrooms (A.09, B.10):** Light blue rooms. A.09 is 2.95 m², and B.10 is 2.94 m².
- Hallways (A.01, B.03):** Purple rooms. A.01 is 8.02 m², and B.03 is 3.32 m².
- Other Rooms:** A.07 (17.49 m²), A.08 (1.54 m²), A.10 (1.12 m²), A.11 (2.33 m²), B.04 (1.24 m²), B.05 (2.17 m²), B.06 (22.89 m²), B.08 (1.12 m²), B.09 (0.87 m²).

Dimensions and layout details include a central staircase, a circular feature on the right, and various wall thicknesses and door swings indicated by arcs.

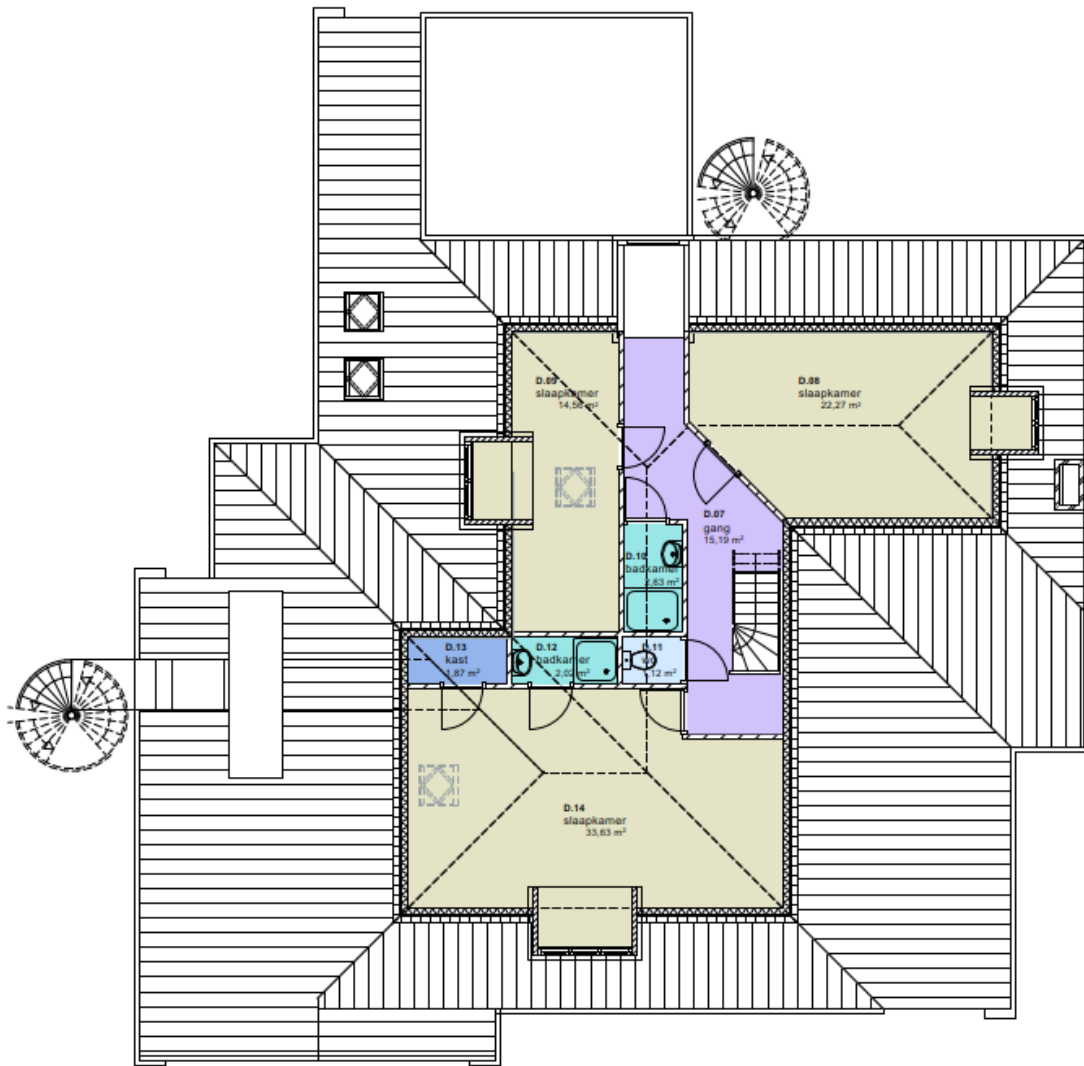
14 | 55 Witteveen+Bos | 123804/23-006.977 | Definitief 03

Afbeelding 2.6 Appartementen op de eerste verdieping



Appartement 3 heeft een oppervlakte van ongeveer 65 m². Er zijn 2 slaapkamers, een woonkamer en een leefkeuken. Appartement 4 is de grootste met een oppervlakte van ongeveer 190 m² en bevindt zich op 2 verdiepingen. Dit appartement heeft 4 slaapkamers, een woonkamer en een keuken. Ook deze appartementen beschikken over eigen toilet- en douchevoorzieningen.

Afbeelding 2.7 Appartement op de zolder



Parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet gekeken worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Gelet op de parkeernota van de gemeente Soest, 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018, moet er binnen het plangebied plek worden gereserveerd voor acht niet-openbare en 3 openbare parkeerplekken. Binnen het plan wordt hiermee rekening gehouden. De parkeerplaatsen worden aan de voorzijde van het kavel gerealiseerd (zie afbeelding 2.8). De verharding op het terrein neemt niet toe, aangezien gebruik wordt gemaakt van grindpaden.

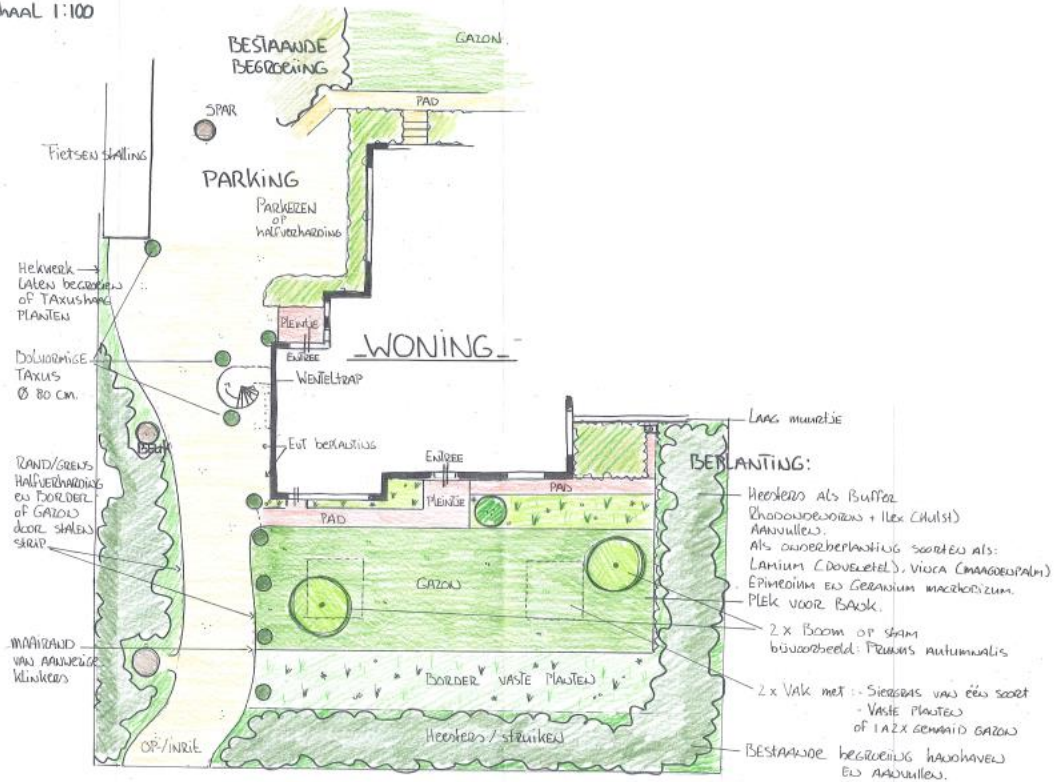
Tuin

Voor het ontwerp van de tuin geldt dat de bestaande situatie maatgevend is. Bij de herinrichting van het terrein wordt rekening gehouden met bestaande bomen. Het plangebied krijgt zoveel mogelijk een groenere uitstraling en complimenteert zowel de woning als de omgeving.

Het huidige karakter van het terrein wordt versterkt door het aanvullen van bestaande groenelementen, maar ook door het transformeren van verharding in groen. Hiervoor is een tuinontwerp opgesteld, zie hiervoor afbeelding 2.8.

TUINONTWERP:

SCHAAL 1:100



BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavig plan relevante ruimtelijke beleid beschreven. Dit betreft zowel het beleid van het Rijk, provincie, waterschap als gemeente. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen het plan en het beleid en getoetst wordt of het plan in overeenstemming is met het geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt naar verwachting begin 2020 officieel vastgesteld. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet en verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. In de NOVI geeft de Rijksoverheid een langetermijnvisie op de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. De NOVI richt zich op 4 prioriteiten:

- 1 ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- 2 de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- 3 steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- 4 het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Uitgangspunten in de aanpak van de NOVI zijn het maken van slimme combinaties van functies, de kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen en het niet uitstellen of doorschuiven van beslissingen. De overheid streeft in de NOVI naar een geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak waarin samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers cruciaal is.

Relatie met het voorliggende bestemmingsplan

De NOVI beschrijft op hoofdlijnen met welke nationale belangen rekening gehouden dient te worden gehouden in planvorming en op welke manier een afweging in dient te worden gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de ambities van de NOVI, omdat het plan op integrale wijze een kwalitatief hoogwaardige bijdrage levert aan het verbeteren en ontwikkelen van het landelijk gebied.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 17 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de NOVI ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het gaat om de volgende belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Conclusie

Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het Barro vormt in dat verband geen belemmering voor verdere planvorming.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Deze regeling staat beschreven in artikel 3.1.6 Bro. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. Zo bevat een dergelijk plan een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Infomil) blijkt dat voor wonen de lijn is, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling gaat uit van 4 appartementen en wordt daarom niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aantal woningen dat in het plangebied wordt gerealiseerd, ligt onder de grens van 12 woningen, waardoor de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op dit plan van toepassing is en geen belemmering oplevert voor de uitvoering van de plannen.

3.2.4 Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet (Ow) op 1 juli 2022 in werking. De Omgevingswet betreft een wet die een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving (omgevingsrecht) beoogt door tientallen op dit moment vigerende wetten en honderden regels te bundelen in 1 nieuwe wet. De wet betekent een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet (IOW) en in het Invoeringsbesluit Omgevingswet regelt de verhouding tussen nieuwe en bestaande regelgeving.

Paragraaf 11.2 van de IOW bevat het overgangsrecht voor de kerninstrumenten van de Ow: de Omgevingsvisie, programma's, het omgevingsplan, de omgevingsverordening en waterschapsverordening, algemene rijksregels, de omgevingsvergunning, het projectbesluit en instructieregels.

De uitwerking van het overgangsrecht kan overigens nog wijzigen in de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel voor de Invoeringswet Omgevingswet.

Relatie met het voorliggende bestemmingsplan

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, gaat dit bestemmingsplan op in het omgevingsplan van de gemeente. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft namelijk iedere gemeente van rechtswege 1 omgevingsplan (artikel 22.1 Ow). Het overgangsrecht, beschreven in de Invoeringswet Omgevingswet (IOW), regelt dat de gemeente in 2021 in ieder geval een omgevingsplan heeft dat gevuld is met (1) de regels die van rijksniveau naar gemeenteniveau gaan en (2) de bestaande ruimtelijke plannen en een aantal verordeningen (artikel 1.1, onderdeel II IOW). Deze 2 onderdelen vormen samen het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Conclusie

Het oude recht is van toepassing op procedures die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gestart. Op dit bestemmingsplan is derhalve de Omgevingswet nog niet van toepassing. Ook is het overgangsrecht nu zo ingestoken dat alles wat in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen is geregeld in feite gewoon geldig blijft na invoering van de Omgevingswet als onderdeel van het omgevingsplan. De Omgevingswet brengt geen gevolgen met zich mee voor de procedure en opzet van dit bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Soest behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan transformatie van panden in enkele woningen in het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het meest relevant. De behoefte aan wonen is fors. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij in bestaand vastgoed woningen worden gerealiseerd, sluit goed aan op het thema 'vitale steden en dorpen'. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van een Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bebouwingmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De transformatie van kantoor naar wonen past binnen deze regels. Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot de transformatie van het kantoorpand. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

De transformatie van kantoor naar maximaal 4 woningen past binnen de beleidskaders van de provincie omdat het bijdraagt aan binnenstedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de geformuleerde doelen van de provincie Utrecht.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen 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.

Afbeelding 3.1 Structuurvisie Soest



Conclusie

De zone waar de Amersfoortsestraat 126 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als 'te behouden bos' en 'gemengd lint in de natuur'. Daarnaast maakt het plangebied uit van het Buitengebied.

Het bestemmingsplan gaat uit van een transformatie, er worden dus geen nieuwe gebouwen toegelaten. Het plan respecteert de bestaande bomen. Bij de herziening van de tuin is er meer ruimte voor groen en afname van verharding. Hierdoor past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.4.2 Welstandsnota (13 februari 2014)

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen is een positief welstandsadvies nodig voor de verlening van de vergunning. Het welstandsadvies gaat over het uiterlijk van het bouwwerk in relatie tot de openbare ruimte. Het advies wordt gegeven door de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert aan de hand van richtlijnen van de gemeente die zijn opgenomen in de welstandsnota. Het gebied waar het plan onder valt is het buitengebied.

Conclusie

Gelet op het feit dat het pand aan de buitenkant niet wordt aangepast, worden er geen problemen verwacht met de Welstandsnota voor dit bestemmingsplan.

3.4.3 Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets

Dit plan omvat de gehele gemeente Soest. Onderdeel van dit Parapluplan is de Nota parkeernormen auto en fiets. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin staat dat vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen hoort daarbij. De 'Nota parkeernormen auto en fiets' (kortweg: parkeernota) bevat de parkeernormen van de gemeente Soest. De parkeernota wordt in principe elke 4 jaar herzien. De huidige herziening is ingegeven vanuit het Retailbeleid 2016-2026. De parkeernota is een bestuurlijk instrument, waarmee de gemeenteraad de kaders voor het parkeerbeleid bepaald.

Conclusie

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen moeten er 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvan zijn er acht parkeerplaatsen voor de woningen en 3 openbare parkeerplaatsen.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij het planologisch mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving en omwonenden. Dit gebeurt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk aan de hand van diverse omgevingsaspecten in beeld gebracht en onderbouwd.

De milieu- en omgevingsaspecten die in dit hoofdstuk aan bod komen, zijn:

- 1 m.e.r.-plicht;
- 2 natuur;
- 3 landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- 4 bodem en niet-gesprongen explosieven;
- 5 water;
- 6 verkeer;
- 7 geluid;
- 8 luchtkwaliteit;
- 9 externe veiligheid;
- 10 bedrijven en milieuzonering.

4.2 Aanwezigheid m.e.r.-plicht

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2):

- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte 200.000 m² of meer omvat.

Conclusie

Op basis van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van het project worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht. Evenmin zijn er relevante ontwikkelingen in de omgeving die zorgen voor belangrijke cumulatieve milieueffecten. Dit betekent dat er voor de voorgenomen activiteiten geen m.e.r.-plicht geldt.

4.3 Natuur

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan vanuit het oogpunt van natuur.

4.3.1 Toetsingskader

Het toetsingskader met betrekking tot het aspect natuur is tweeledig. Enerzijds is deze neergelegd op nationaal niveau, in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

- 1 soortenbescherming: ter bescherming van planten- en diersoorten;
- 2 gebiedsbescherming: bescherming van de in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn aangewezen Natura 2000-gebieden;
- 3 bescherming van bos en houtopstanden.

Anderzijds zijn ook op provinciaal niveau regels met betrekking tot gebiedsbescherming neergelegd. In de provinciale regelgeving regels gesteld met betrekking tot de bescherming van de gebieden die het Natuurnetwerk Nederland vormen, samen met de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in 3 categorieën:

- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn 5 categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5).

De categorie 'andere soorten' gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen. Omdat onder de categorie 'andere soorten' ook veel algemene soorten vallen, kan de provincie een lijst opstellen waarin een aantal soorten wordt vrijgesteld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen

voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones.

4.3.2 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.

Afbeelding 4.1 De groene kernkwaliteit van Soest. De rode stip is de planlocatie



De belangrijkste groene elementen zijn opgenomen in de aanduiding wonen in bos', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen ter behoud van het bos.

Houtopstanden

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 tot en met 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart (zie afbeelding 4.2) 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. Het plangebied valt onder de bomenstructuur, parkwijk, categorie 1.

Afbeelding 4.2 Uitsnede bomenkaart met aanduiding plangebied (rode contour)



Voor categorie 1 bomenstructuur geldt een inspanningsplicht op behoud en veiligheid. Ook geldt een kapverbod, en is een duurzaam behoud van de structuur als geheel onderdeel van de beoordeling bij een ruimtelijke ontwikkeling. Mocht een boom gekapt worden geldt een herplantingsplicht op grond van de

beleidsnota bescherming en kap van bomen van de gemeente Soest. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd.

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. Op basis van deze inventarisatie beoordeelt de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en welke randvoorwaarden worden gesteld. Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 m uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 m 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. Als uit de bomeninventarisatie blijkt dat er gevolgen zijn voor de bomen in het plangebied. Dan moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan/de werkzaamheden op de bomen door middel van een bomeneffectanalyse (BEA).

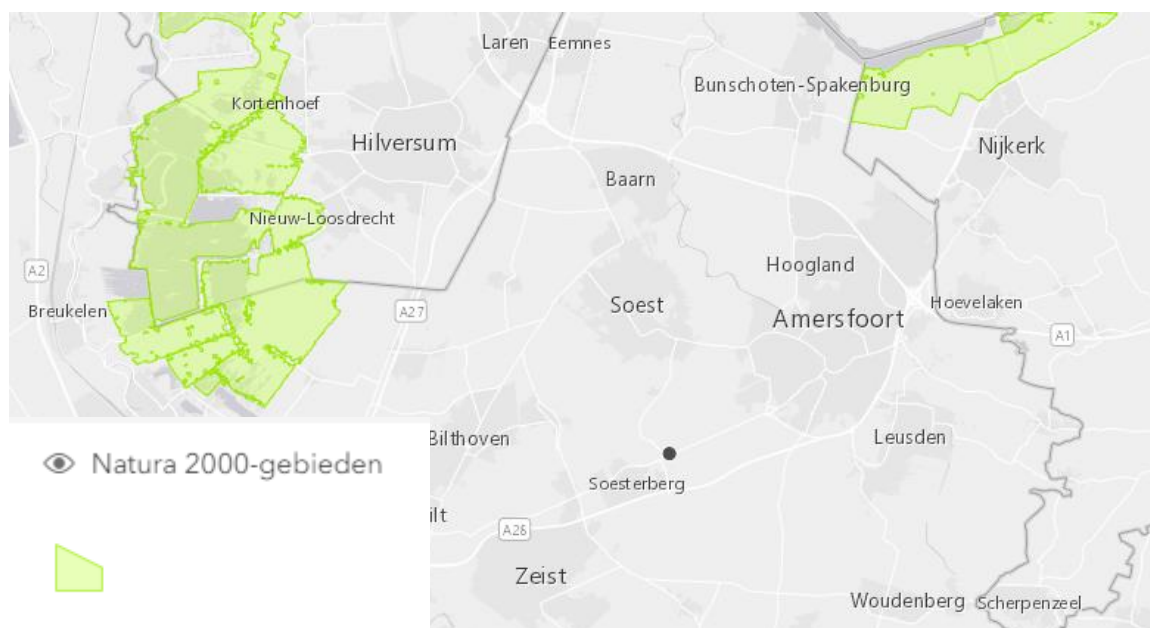
4.3.3 Resultaten

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Van de sloop-/verbouwingswerkzaamheden wordt geen toename van de emissie verwacht. 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 Natura 2000-gebieden te verwachten.

Afbeelding 4.3 Ligging plangebied (zwarte stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden



Natuur Netwerk Nederland

Ondanks dat het plangebied binnen het Natuur Netwerk Nederland valt, worden van de geringe inpandige verbouwingswerkzaamheden geen negatieve effecten op het natuurnetwerk verwacht.

Afbeelding 4.4 Natuur Netwerk Nederland met globale aanduiding plangebied (rode stip)



Stikstofdepositie

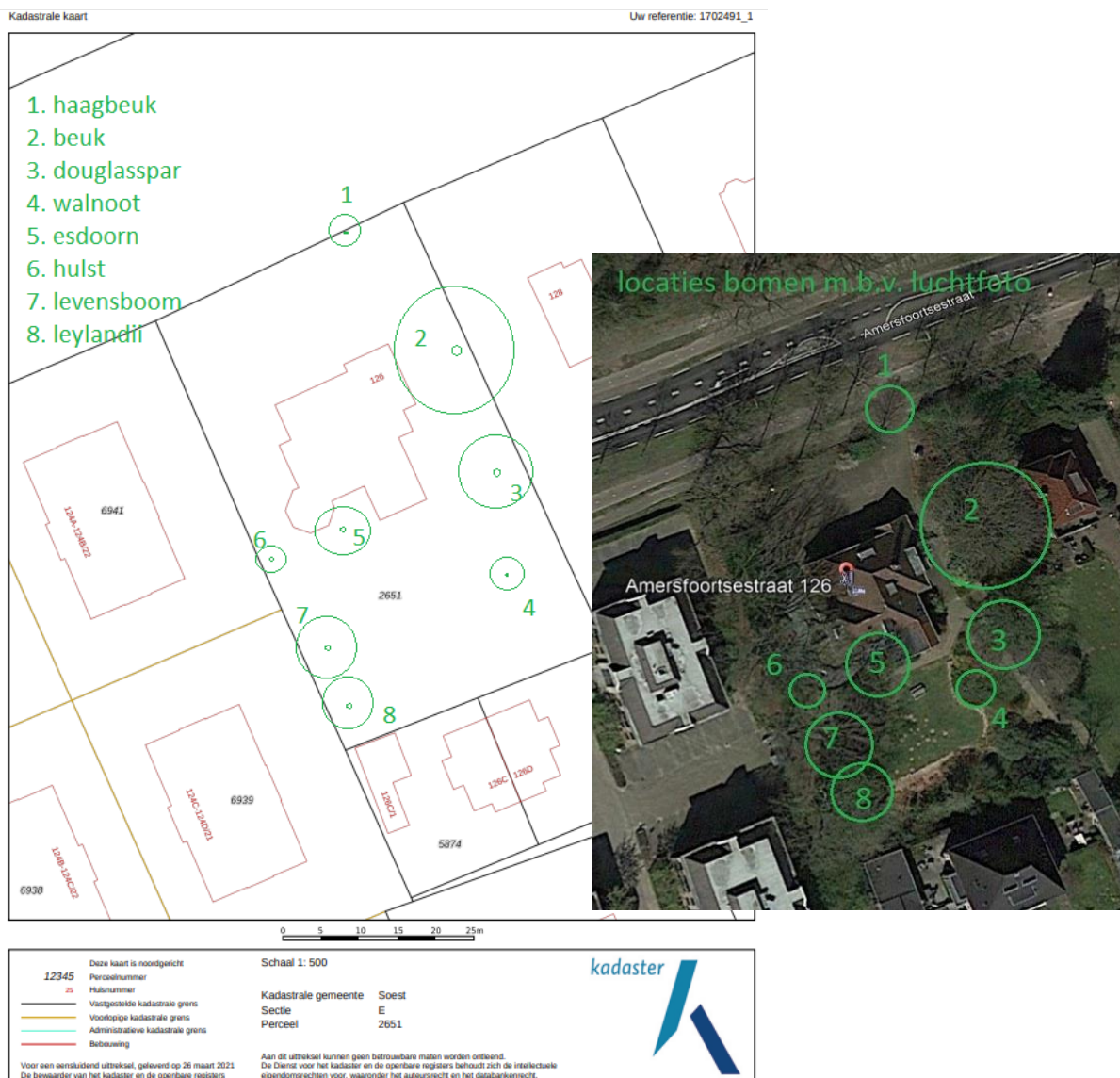
Het plangebied ligt op minimaal 4,5 km afstand van Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen/leefgebieden. Stikstofdeposities kunnen echter ver reiken (> 10 km). In februari 2021 zijn door Witteveen+Bos stikstofberekeningen uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied¹. Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat berekende stikstofdepositie tijdens zowel de gebruiks- als de aanlegfase niet hoger dan 0,00 mol/ha/j bedraagt. Mogelijke significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden door stikstof zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie. Zie hiervoor bijlage I bij deze toelichting.

Bomeninventarisatie

In april 2021 is een bomen effect analyse uitgevoerd. Op afbeelding 4.5 is een overzicht te zien van de bomen die zich bevinden in het plangebied. Het rapport is bijgevoegd als bijlage III. Uit deze inventarisatie is gebleken dat boom met nummer 2, 5 en 6 dusdanig van matige kwaliteit zijn dat deze zo spoedig mogelijk moeten worden gekapt. De rest van de bomen is in een goede conditie en blijft behouden.

¹ Witteveen+Bos. Stikstofdepositieonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg, 25 februari 2021, 123804/21-003.143.

Abbeelding 4.5 Bomenoverzicht



Plangebied

Ter bescherming van de natuurwaarde wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Deze bestemming houdt in dat de grond mede bestemd is voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, zoals bomen en groenvoorziening. Hierdoor wordt de natuurwaarde van het gebied gewaarborgd.

4.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect Natuur worden geen belemmeringen verwacht voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de manier waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, cultuurlandschap en archeologie). Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als niet beschermde objecten als structuren. Met betrekking tot archeologie dient voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied en omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

4.4.1 Toetsingskader

Erfgoedwet

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Erfgoedwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

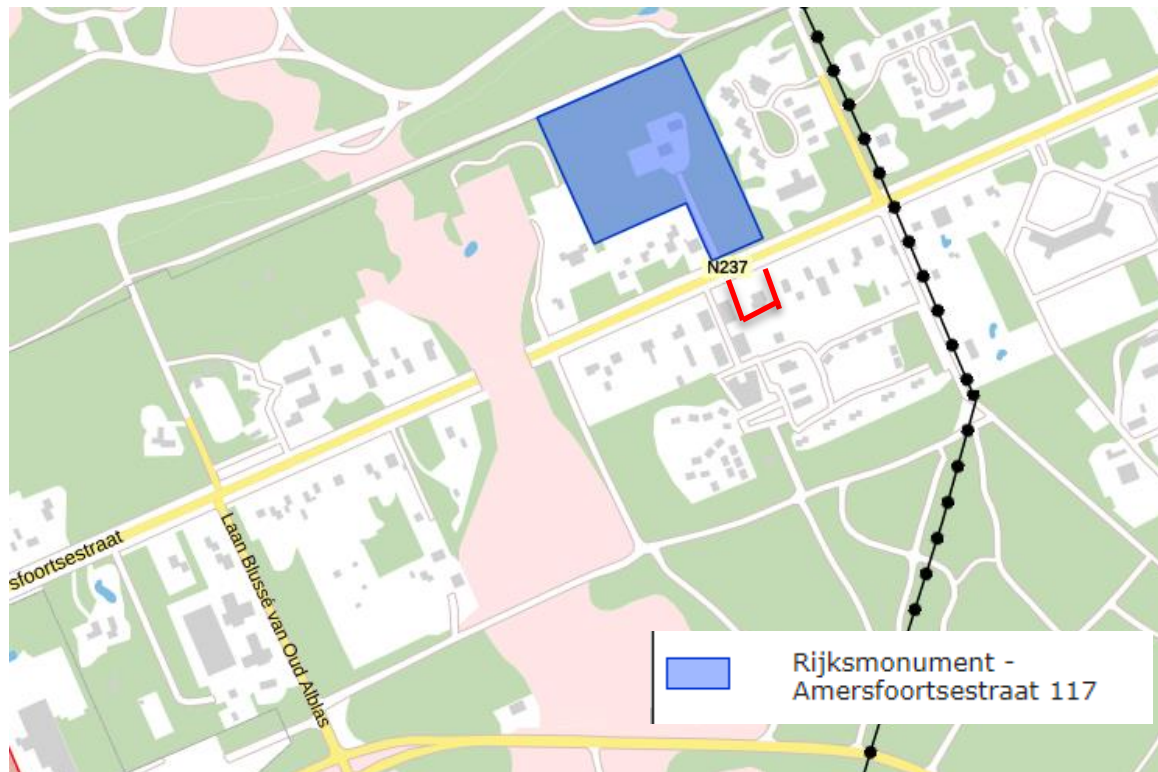
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Daarmee zijn gemeenten verplicht in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

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. Het plangebied bevat geen monumenten of MIP-objecten en valt niet binnen een beschermd dorpsgezicht.

Afbeelding 4.6 Monumentenkaart Soest



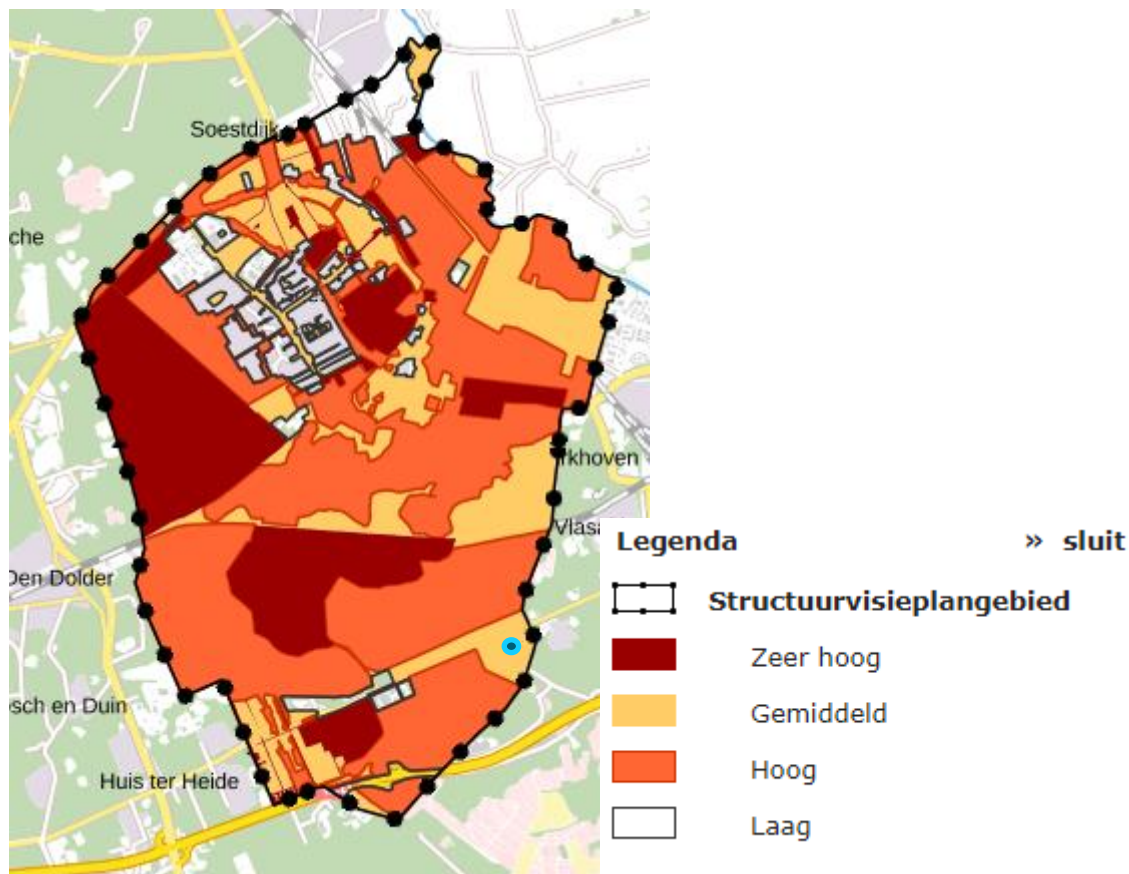
Archeologie

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

4.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De zone waar de Amersfoortsestraat 126 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als gemiddeld cultuurhistorisch. Dit betreft gebieden die van enig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met enige relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een redelijk herkenbaar c.q. gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een gemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. Gelet op het feit dat de voorgevel van het pand niet verandert, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

Afbeelding 4.7 Cultuurhistorische waardenkaart. Plangebied is aangegeven middels een blauwe stip



4.4.3 Conclusie

Archeologische waarden zijn voldoende beschermd aangezien er niet dieper dan 0,3 m onder het maaiveld en over een oppervlakte groter dan 500 m² werk wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt de huidige archeologische dubbelbestemming overgenomen in dit bestemmingsplan. Het plangebied bevat daarnaast geen monumenten of MIP-objecten en valt niet binnen een beschermd dorpsgezicht. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem en niet gesprongen explosieven

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en) en/of functie(s). Nagegaan wordt of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren of gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's oplevert en of er tijdig iets aan gedaan kan worden. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Daarnaast wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in het plangebied en de gevolgen hiervan op voorgenomen ontwikkeling.

4.5.1 Toetsingskader

De Wet bodembescherming (Wbb) bepaalt dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Gelet op afbeelding 4.8 is te zien dat voor het plangebied geen ernstige bodem verontreinigingen bekend zijn.

Afbeelding 4.8 Bodemverontreiniging Utrecht, de groene stip is het plan gebied



Na de Tweede Wereldoorlog zijn op diverse plekken in Nederland niet-gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) achtergebleven. Deze NGE's vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, zoals graven. Voorafgaand aan deze bodemroerende werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze NGE's uitgesloten te worden of dienen eventuele NGE's verwijderd te worden.

4.5.2 Resultaten

Bodem

Op 2 augustus 2021 is een bodemonderzoek verricht (bijlage IV). Hieruit blijkt dat de bodem bestaat tot de verkende diepte van 5,2 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humus houdend. In de uitkomende grond is alleen ter plaatse van boring B05 (zie Afbeelding 4.9) een bijmenging (resten baksteen) gedaan die duidt op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Afbeelding 4.9 Boorlocaties binnen plangebied



In het grondmengmonster ondergrond zijn licht verhoogde gehalten met kwik, PAK en som PCB aangetoond. In het grondmengmonster bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, zink, PAK en soms PCB aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden echter niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Op basis van voornoemde is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Niet-gesprongen explosieven

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Daarnaast vinden er geen bodemingrepen plaats. Dit betekent dat er geen onderzoek nodig is naar niet-gesprongen explosieven.

4.5.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het aspect niet-gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Water

De voorgenomen ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets is een procesinstrument waarbij de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, zodat verschillende aspecten van 'water' een goede plaats krijgen in de planvorming. In de waterparagraaf worden de effecten van het ontwerp op deze verschillende aspecten omschreven, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud en het effect op grondwaterpeilen.

4.6.1 Toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht geworden voor bestemmingsplannen. Omdat het beleid van het waterschap niet rechtstreeks doorwerkt in het bestemmingsplan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaald dat de gemeente vooroverleg naast vooroverleg met onder andere het waterschap (art. 3.1.1 Bro) staat ook expliciet beschreven dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding (art. 3.1.6 b Bro).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Hieronder staat een overzicht van de voor het plangebied relevante wet- en regelgevingen en nota's.

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die alle lidstaten verplicht te zorgen voor schoon grond- en oppervlaktewater. De KRW geeft bijvoorbeeld aan welke planten en vissen in het water behoren voor te komen, wat het zuurstofgehalte daarbij moet zijn en hoeveel voedingsstoffen een bepaald type water maximaal mag bevatten voor een gezond waterleven. De provincie legt de doelen voor het oppervlaktewater vast.

Nationaal beleid

Nationaal Waterplan (NWP2)

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Dit plan is vastgesteld op 14 december 2015. Er wordt ingezet op het robuust en toekomstgericht inrichten van het Nederlandse watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Er wordt gestreefd naar een integrale benadering waarin wateropgaven zoveel mogelijk in samenhang met andere thema's worden ontwikkeld. Het Nationaal Waterplan gaat uit van een sterke relatie tussen ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke adaptatie. Water staat nooit los van de omgeving. Het raakt aan andere belangen. Er wordt gestreefd naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Hiervoor wordt de strategie inpassing, rivierverruiming, meekoppelen, integrale uitwerking en slimme combinaties toegepast. Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Waterwet

Op 29 januari 2009 is de Waterwet vastgesteld. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in 1 vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Daarnaast kent de Waterwet voor projecten zoals dijkversterkingen het projectplan dat een beschrijving geeft van het werk en de wijze waarop het zal worden uitgevoerd.

Bestuursakkoord Water

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) sloten in 2011 het Bestuursakkoord Water (BAW). Daarin is afgesproken om de doelmatigheid van het waterbeheer te vergroten. Minder bestuurlijke drukte, heldere verantwoordelijkheden, slim en kosteneffectief samenwerken staat centraal in deze afspraken, die lopen tot 2021. Op 31 oktober 2018 hebben de waterpartners

aanvullende afspraken gemaakt op het Bestuursakkoord Water. Dit omdat nieuwe opgaven vragen om nieuwe afspraken. Het addendum bevat nieuwe en hernieuwde afspraken over de volgende onderwerpen.

- de kansen van de informatiesamenleving;
- de risico's van digitale dreigingen;
- het succes van regionale samenwerking tussen gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven;
- implementatie van de Omgevingswet in de waterketen.

Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:

- veiligheid tegen overstromingen;
- een goede kwaliteit water;
- voldoende zoet water.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan is vastgesteld op 7 december 2015 onder de naam Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Voor bodem, water en milieu betekent het centraal stellen van deze doelen dat:

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

Om deze doelen te bereiken worden 2 hoofdlijnen onderscheiden in het beleid:

- de focus op 4 prioriteiten. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.
 1. waterveiligheid en wateroverlast;
 2. schoon en voldoende oppervlaktewater;
 3. ondergrond;
 4. leefkwaliteit stedelijk gebied;
- er wordt gewerkt vanuit 6 basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (inclusief geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte zijn reeds behandeld in hoofdstuk 3.3

Beleid waterschap

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 1 geheel beheren, samen met partners.

Per 1 januari 2017 is de 3^e herziening van de Keur 'Waterschap Vallei en Veluwe 2013' in werking getreden. In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Soest 2011-2015

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.

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 5 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

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

4.6.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inpassende functiewijziging. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of van het dempen van open water. Bovendien zorgt de groene setting van de locatie ervoor dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het hemelwater om via een natuurlijke weg de bodem te bereiken..

Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het waterbeheer van de 21^{ste}-eeuw gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast,

tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap Vallei Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het stand still-beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Waterschap Vallei en Veluwe adviseert positief over het ruimtelijk plan. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage V.

Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. In overeenstemming met het beleid van de gemeente Soest wordt de regenwaterafvoer niet aangesloten op het drukriool. Tevens zal al het hemelwater van de verharde oppervlakken middels bodemfiltratie afvloeien. Er wordt niet geloozd op oppervlaktewater.

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

Schoonhouden - scheiden - schoonmaken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen. In dit plan wordt de waterberging opgevangen op het eigen terrein. Dit gebeurt onder andere door het water te laten infiltreren op de met halfverharding aan te leggen parkeerplaats en de patio.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'water' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie is goed bereikbaar via de Amersfoortsestraat. Het pand kent gezien de omvang en het feit dat er maximaal 4 woningen worden gerealiseerd slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Enige verkeersbeweging vindt plaats ten behoeve van de bewoners. Dit zal verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de huidige kantoorfunctie van het gebouw. 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 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van het nu in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woonprogramma zijn dat 24 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen op grond van de toekomstige situatie minder is dan in de huidige situatie.

Parkeren

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Het aspect 'verkeer en parkeren' staat het plan dan ook niet in de weg.

4.8 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van geluidsbron (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds, en aan bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Om de akoestische effecten van de nieuwe functie van het gebouw in beeld te brengen is in februari 2021 door Witteveen+Bos een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Daarvoor is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie en is beoordeeld of in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan de richtwaarden. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage II bij deze toelichting.

4.8.1 Toetsingskader

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

- gronden bestemd worden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld 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.

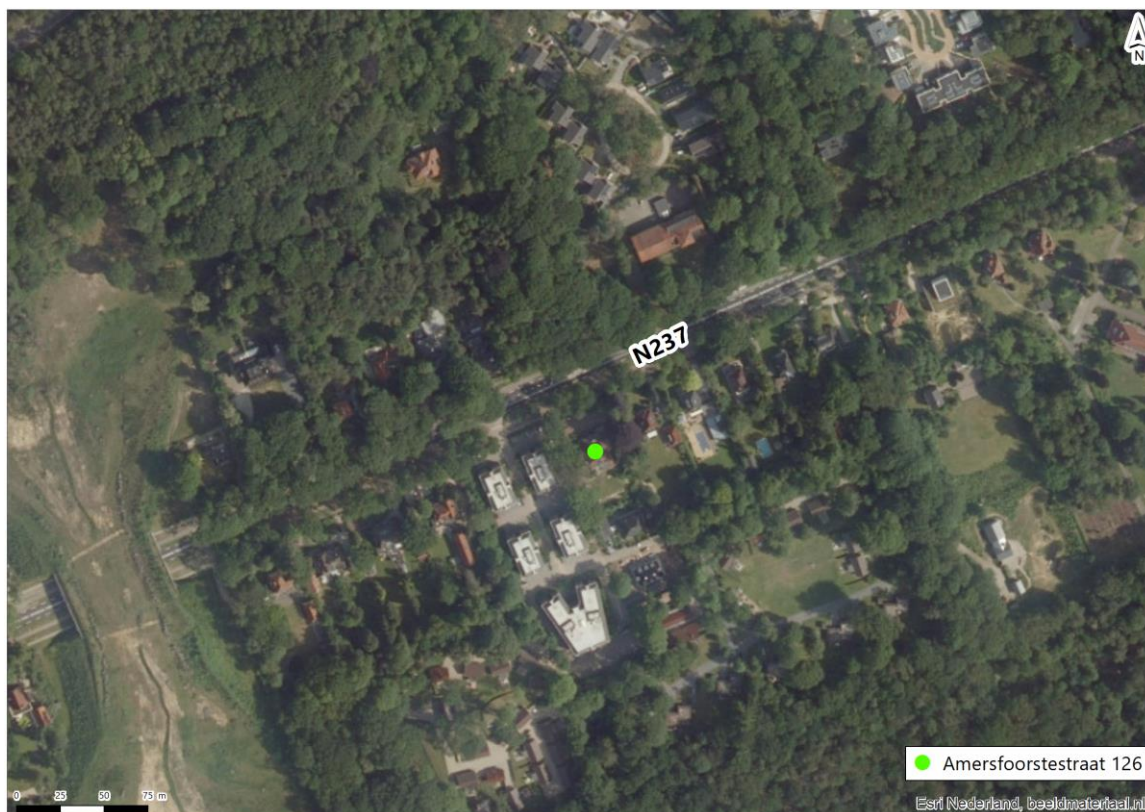
De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde.

4.8.2 Resultaten

De locatie (zie afbeelding 4.10) is gelegen binnen de wettelijke zone van de N237. De geluidsbelasting van deze weg wordt getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De ontwikkelingslocatie is op circa 2 kilometer van vliegbasis Soesterberg gelegen. Rond de vliegbasis Soesterberg liggen formeel nog een KE-zone van het vliegtuiglawaai en een dB(A)-geluidszone vanwege het grondgebonden industriellawaai (onderhoud vliegtuigen). Met het opheffen van de vliegbasis vervallen naar verwachting ook de geluidscontouren en KE-zone. De geluidsbelasting ten gevolge van de vliegbasis is niet beschouwd.

¹ Witteveen+Bos. Geluidsonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg, 10 januari 2022, referentie rapd-123804.000.170.

Afbeelding 4.10 Locatie Amersfoortsestraat 126



Binnen de wettelijke geluidzone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau ofwel de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor de Amersfoortsestraat 126 bedraagt de maximaal toelaatbare waarde 53 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh.

Een hogere waarde kan alleen worden verleend (art. 110a lid 5 Wgh) indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Daarnaast kan het bevoegd gezag (gemeente Soest) eigen beleidsregels vast stellen voor het verlenen van een hogere waarde.

De gemeente Soest heeft het beleid ten aanzien van de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting opgenomen in de 'Nota geluidbeleid'. De voorwaarden voor een hogere grenswaarde hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde moet voor wegverkeerslawaai een procedure gevolgd worden. Daarbij hoort de tervisielegging van het akoestisch onderzoek.

Op basis van de benoemde uitgangspunten is met behulp van het softwarepakket Geomilieu (versie V2020 1.1) de geluidsbelasting berekend conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Voor de gevel aan de wegzijde niet kan worden voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB. Op de zijgevels bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar kan aan

de maximaal te ontheffen waarde uit de Wgh worden voldaan. Op de achtergevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan zijn maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting te verlagen.

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Voor de gevel aan de wegzijde is het aanvragen van een hogere waarde niet mogelijk omdat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare waarde. De Wgh maakt een uitzondering voor dove gevels (art. 4 Wgh). Voor de Amersfoortsestraat betekent dat concreet dat de gevel aan de wegzijde moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een dove gevel. Het toepassen van een dove gevel dient gezien in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Verwacht kan worden dat er voor de Amersfoortsestraat 126 kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Soest. Bij de aanvraag van een hogere waarde bij de gemeente Soest moet dit nader in beeld worden gebracht.

4.8.3 Conclusie

In overleg met de gemeente wordt een dove gevel toegepast aan de voorzijde van het pand, waarbij een maximale binnenwaarde geldt van 48 dB. Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wgh.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt de gemeenteraad alleen een bestemmingsplan vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbeterd, of;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer (Wm) geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Deze grenswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM) toets

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Wanneer draagt een project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging? Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde: Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde

grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor 1 of beide stoffen hoger is.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft;
- 2 op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3 %-grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3 %-grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM-toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

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.

4.9.2 Resultaten

In geval van de Amersfoortsestraat 126 wordt de kantoorfunctie vervangen door een woonfunctie, waarbij kantoorruimte wordt vervangen door maximaal 4 woningen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als 'Niet in betekenende mate'.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten¹. Deze 2 soorten (kwetsbare) objecten worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het plan een onacceptabel extern veiligheidsrisico oplevert. Bij de toetsing moet gekeken worden naar 2 soorten risico's, plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden en groepsrisico. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

¹ In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

4.10.1 Toetsingskader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en gaat om het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een lpg-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) van belang. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

De richtlijnen voor buisleidingen zijn weergegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als ook de bijbehorende regeling (Revb).

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast is er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is, waaronder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (1 op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloed gebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

4.10.2 Resultaten

Om de aanwezige risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie in kaart te brengen, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet binnen de contouren van risicovolle inrichtingen ligt. Langs het plangebied loopt geen 10^{-6} PR-contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De Amersfoortsestraat valt wel binnen het invloedgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen. Het plan voorziet echter niet in de realisatie van functies waardoor de dichtheid van aanwezige personen groter wordt. Bij het realiseren van nieuwe functies waarbij de dichtheid van aanwezige personen toeneemt, wordt een mogelijke toename van het groepsrisico herbekeken. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Gezien de beperkte omvang van het plan, wordt bestaande bereikbaarheid via de Amersfoortsestraat voldoende geacht.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, zowel primaire alsook secundaire of tertiaire (open water), om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de huidige situatie geldt dat er in voldoende mate is voorzien in bluswatervoorzieningen. Er is bij de toegang tot het perceel, op minder dan 40 m van het bouwwerk, reeds een ondergrondse brandkraan aanwezig.

Vluchtroutes

In geval van een ramp op de Amersfoortsestraat dient men zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Voldoende vluchtmogelijkheden zijn hiervoor een voorwaarde. Er zijn reeds mogelijkheden om het bouwwerk aan de achterzijde te verlaten (en dus van het gevaar af kunnen vluchten).

Wel maakt het plangebied deel uit van een veiligheidszone (zone C) van het nabijgelegen munitiedepot van defensie (zie afbeelding 4.11). Voor deze veiligheidszone geldt dat er geen bouwwerken zijn toegestaan met vlies- of gordijngewelconstructies of met grote glasoppervlakten en waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt. Daar is in dit geval geen sprake van.

Afbeelding 4.11 Indicatie veiligheidszone (zone C) ten opzichte van het plangebied (rode contour)



4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling. De geïdentificeerde risicobronnen hebben geen 10^{-6} PR-contour groter dan 0 meter, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een toename van het groepsrisico. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de risico's van dit plan aanvaardbaar zijn. 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 C van defensie geen belemmering. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft 2 doelen:

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

De gemeente 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 4 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.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de typen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met 1 trap worden verminderd.

4.11.1 Resultaten

De directe omgeving van de locatie heeft vanwege de verscheidenheid aan functies (onder andere wonen, bedrijvigheid en kantoren) een gemengde uitstraling waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 4 nieuwe wooneenheden kan gesteld worden dat sprake is van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Aangetoond moet worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van de locatie bevinden zich naast een aantal woonfuncties ook een aantal bedrijven. Het betreft een tweetal kantoorfuncties, een bedrijfsfunctie waar planologisch gezien maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en recreatiewoningen/vakantiepark Het Jachthuis. Gelet op de gemeten afstand en de richtafstand behorende bij een 'gemengd gebied' wordt geconcludeerd dat er zich geen belemmeringen voordoen.

Tabel 4.1 Milieuhinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Adres	Functie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (in meters)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Amersfoortsestraat 124	Kantoor	0	0	0	0	17
Amersfoortsestraat 122 A	Bedrijf (max. milieucategorie 2)	10	10	10	10	70
Amersfoortsestraat 123	Kantoor	0	0	0	0	74
Amersfoortsestraat 126 B	Recreatiewoningen	0	0	0	0	61

4.11.2 Conclusie

In het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5

JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene opzet van de planregels en een toelichting op de regels (onder andere bestemmingsregels).

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren;
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning tot bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. De toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- 1 inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2);
- 2 bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, dan worden deze ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifieker ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend worden afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels opgenomen. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsplanbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
- 3 algemene regels. In de laatste 2 hoofdstukken zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- 4 overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hierna opgenomen.

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

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaarden voor de regels en de verbeelding, te weten de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012). Qua inhoud en opzet is aangesloten bij recente en vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente.

5.3 Toelichting op de regels

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in het eerste artikel van het bestemmingsplan uitgelegd. Vervolgens bevat het tweede artikel technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin

Dit artikel bevat regels met betrekking tot de bestemming Tuin. In dit artikel wordt het mogelijk om tuinen en groenvoorzieningen aan te leggen, alsmede parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Wonen-Gestapeld

Dit artikel bevat regels met betrekking tot de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. Met de bestemming Wonen-Gestapeld wordt het mogelijk om een bouwvlak te bewonen in gestapelde vorm. Ook is het ondergeschikt mogelijk om tuinen en parkeervoorzieningen te houden. Het is mogelijk om een beroep aan huis uit te voeren. Er geldt een maximum van 4 woningen binnen het hoofdgebouw.

Dubbelbestemmingen

Naast de bestemmingen kent het bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik voor het behoud en de bescherming van de in de dubbelbestemming aangegeven waarden. De dubbelbestemming functioneert naast de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

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

Artikel 6 Waarde Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

5.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Hieronder worden de algemene regels van dit bestemmingsplan toegelicht.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelregel voorkomen dat eenzelfde terrein 2 keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen over de overschrijding van bouwgrenzen, bestaande maten, onderkeldering van gebouwen en de maximum goothoogte.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt ingegaan op het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied bevinden zich 2 gebiedsaanduidingen. Dit artikel bevat beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van de aanduidingen:

- Geluidzone - weg;
- Veiligheidszone - munitie c.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor enkele in het artikel genoemde gevallen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel wordt ingegaan op de uitsluiting van de aanvullende werking van het de Bouwverordening.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Conform het Bro (artikel 3.2.1 en 3.2.2) zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Hierin is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

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 en buurtwerkgroep BASje is voor de zomer van 2020 een eerste overleg gevoerd. Hieruit bleek dat er een positieve grondhouding is tegenover de functie wonen. Er waren echter vragen over de invulling van de ruimte. Toen heeft de initiatiefnemer het grondplan van de appartementen veranderd, zodat er geen sprake kan zijn van gedeeld wonen. Hiermee is hij tegemoet gekomen aan de wens van de omwonenden. Kanttekeningen waren hierbij dat het karakter van de buurt behouden moet worden en dat er niet te veel woningen zouden moeten worden toegevoegd. Een bijeenkomst in maart 2020 kon niet doorgaan in verband met COVID-19.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen, namelijk de wijziging van een kantoorfunctie naar een woonfunctie voor maximaal 4 woningen. De ontwikkeling is een particulier initiatief waarbij de financiële risico's voor de initiatiefnemer zijn. Het plan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht te zijn. De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee gewaarborgd.

De gronden benodigd voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Er hoeft dan ook geen grondverwerving plaats te vinden ter uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

6.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Soest vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden

aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

PROCEDURE

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de procedure van het plan beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ontwerpfase en de vaststellingsfase van het plan.

7.2 Ontwerpfase

7.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Voor dit bestuurlijk vooroverleg heeft de gemeente Soest het concept ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 digitaal beschikbaar gesteld aan de provincie Utrecht en waterschap Vallei en Veluwe. Reacties uit het vooroverleg zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Na vaststelling is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Op basis van de ontvangen zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage VI van dit bestemmingsplan.

7.3 Vaststellingsfase

Deze fase gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien de commentaren uit de ontwerpfase van het bestemmingsplan daar aanleiding toe geven, passen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan aan. Dat kunnen zij overigens ook uit eigen beweging doen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stellen burgemeester en wethouders het raadsvoorstel op. Daarin gaan zij onder meer in op de eventuele zienswijzen. In dit geval zijn er twee zienswijzen ingediend. De burgemeester en wethouders hebben het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen uit de ontwerpfase. Het definitieve bestemmingsplan is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld.

7.4 Beroepsfase

Het vaststellingsbesluit wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan na de vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder in deze periode tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na die 6 weken onherroepelijk.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag dat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek (voorlopige voorziening) is ingediend. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Bijlage(n)



STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK



AKOESTISCH ONDERZOEK



BOMENONDERZOEK

IV

BODEMONDERZOEK



WATERTOETS

