

**Toelichting
Bestemmingsplan**

Veldweg 6a

NL.IMRO.0342.BPSOE0039-0301

29 september 2016

Toelichting Bestemmingsplan Veldweg 6a

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.308
Datum : 29 september 2016
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld d.d. 29 september 2016



Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Gebiedsbeschrijving	11
2.3 Plangebied en directe omgeving	12
3 BELEIDSKADERS.....	17
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.3 Regionaal	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4 PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1 Inleiding.....	27
4.2 Toekomstige situatie	27
5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
5.1 Bodem	31
5.2 Milieuzonering	32
5.3 Geluid	34
5.4 Geur	36
5.5 Luchtkwaliteit.....	37
5.6 Externe veiligheid	38
5.7 Water.....	39
5.8 Ecologie	40
5.9 Archeologie.....	42
5.10 Cultuurhistorie	44
5.11 Kabels en leidingen.....	45
6 JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Inleiding.....	47
6.2 Opbouw regels en verbeelding	48
6.3 Toelichting op de artikelen.....	48
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1 Inspraak.....	55

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	55
8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	55

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Veldweg 6A te Soest (Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 7 december 2015);
2. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Veldweg 6a te Soest (DPA Cauberg-Huygen, 11 april 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Veldweg 6a te Soest is een bedrijfsgebouw aanwezig waar tot voor kort een smederij voor staalproducten en kunstvoorwerpen gevestigd was. De gronden met bijbehorende opstallen zijn echter verkocht en de nieuwe eigenaren zijn voornemens om de bestaande bedrijfshal te verbouwen tot woonhuis met werkruimte aan huis. Een deel van de huidige loods wordt daarbij gesloopt. Verder wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het (reeds geïsoleerde) casco.

Hoewel het gemeentebestuur van Soest positief tegenover deze ontwikkeling staat, past het initiatief niet zonder meer binnen het geldende bestemmingsplan 'De Eng' en dient een wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats te vinden. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Veldweg 6a' wordt hieraan invulling gegeven.

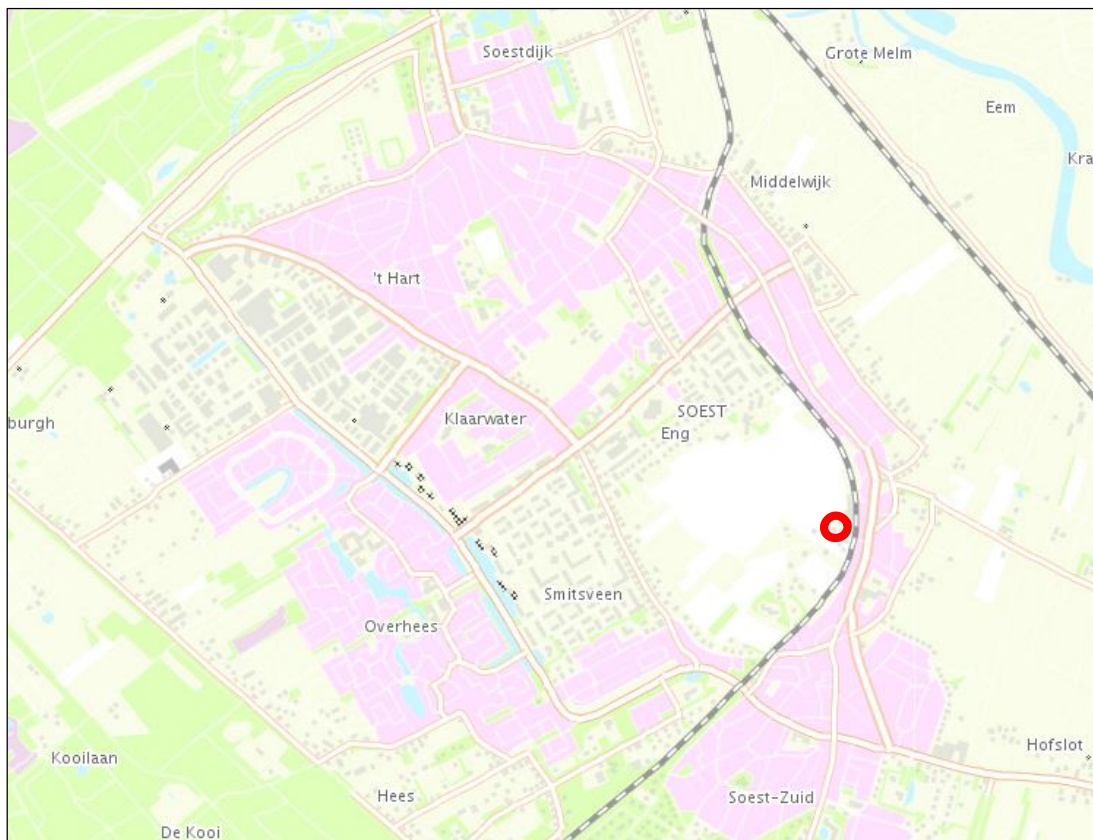
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied aan de Veldweg ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, tussen de gemeentelijke begraafplaats en de spoorlijn Baarn-Utrecht. Daarmee maakt de locatie deel uit van het deelgebied 'De Soester Eng', gelegen aan de oostzijde van de kern Soest.

Hoewel het perceel met de te wijzigen bedrijfsbestemming een omvang heeft van ca. 800 m² (kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie K, nr. 4172), is het plangebied in voorliggend bestemmingsplan ca. 70m² groter. Reden is de aankoop van de direct aangrenzende gronden in het noordoosten van het plangebied. Hoewel deze gronden al een woonbestemming hebben, is er vanwege de 'regeling bijbehorende bouwwerken' uit het geldende bestemmingsplan 'De Eng' (gekoppeld aan het woonperceel) bewust voor gekozen om deze gronden deel uit te laten maken van het bestemmingsplan.

In het oosten en westen grenst de planlocatie aan de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden (vrijstaande) woningen. Ten noorden van de planlocatie is een muziek- en boekwinkel gevestigd. De Veldweg zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het zuiden.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



*Begrenzing plangebied
op de Grootchalige
Basiskaart Nederland en
Kadastrale kaart*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De Eng'. Dit plan is op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'De Eng', met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aan de Veldweg 6a hebben de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 5 van de bijbehorende regels. Dit betekent dat ter plaatse relatief lichte bedrijvigheid is toegestaan (uit milieucategorie 1 en/of 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in bijlage 1 van de regels). Ook bijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn zonder meer mogelijk.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. Met uitzondering van de voortuin betreft dit nagenoeg het gehele perceel. Wel zijn daarop nadere maatvoeringsaanduidingen van toepassing. Zo mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan 70% en heeft het hoofdgebouw een maximale toegestane goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter.

Bovendien ligt er over de bedrijfsbestemming een nadere aanduiding, 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' genaamd. Ingevolge deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders van Soest bevoegd om onder voorwaarden de bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van 1 woning. Omdat met het voorliggende initiatief het bestaande bedrijfsgebouw wordt verbouwd, past het plan niet geheel binnen de voorwaarden / bouwregels die aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld zijn.

Een klein deel van de gronden in het noordoosten van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse zijn bij de woning behorende bouwwerken toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Zoals genoemd is de nieuwe eigenaar van de gronden voornemens om de bestaande bedrijfshal te verbouwen tot een vrijstaand woonhuis. Hiervoor is een wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel aan de Veldweg 6a in Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

In het verlengde van dit oude bebouwingslint, dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt, liggen de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredehofstraat. In dit deel is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

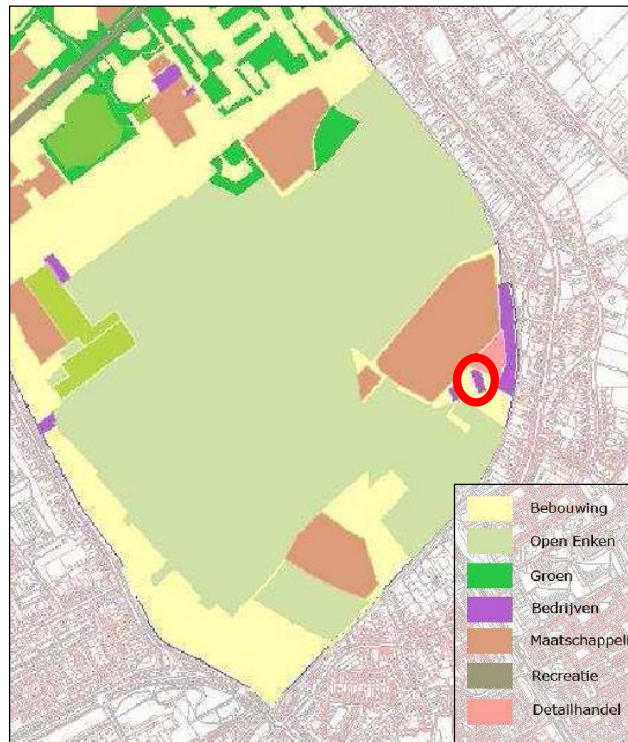
Het plangebied maakt deel uit van een overgangsgebied tussen de 'De Soester Eng' enerzijds en de zogenaamde 'flanken van de Eng' anderzijds.

De 'Soester Eng' is een nagenoeg onbebouwd gebied met een nog overwegend agrarisch karakter dat van grote cultuurhistorische betekenis is voor de identiteit van Soest. Het betreft een geomorfologisch uniek element (geïsoleerde stuwwalheuvel) die de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van het dorp heeft bepaald.

Oorspronkelijk vormt het gebied de overgang tussen het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en de Eemvallei. Het zuidelijk deel van de Eng betreft het enige grote nog onbebouwde deel van de oorspronkelijke Eng.

Aan de rand van deze oorspronkelijke stuwwalheuvel, de zogenaamde flanken van de Eng, liggen diverse (doorgaande) wegen zoals de Kerkstraat, Eikenlaan, Parklaan. Aan deze flanken is bebouwing gesitueerd die over het algemeen varieert in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met een kap. Het betreft veelal (half)vrijstaande woningen. Door de keuze van dit type woningen wordt een zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng verkregen.

Naast de agrarische functie in het zuidelijk deel van De Eng en de woonfunctie aan de randen van de Eng, zijn er verspreid in het gebied ook diverse maatschappelijke voorzieningen te vinden, zoals scholen en kerken. Een andere belangrijke maatschappelijke functie is de grote begraafplaats noordelijk van het plangebied. Bovendien zijn er diverse bedrijven aanwezig, met een clustering van bedrijvigheid nabij het spoor. Het betreft bedrijfsgebouwen die gebruikt worden door een meubelmaker en opslagvoorzieningen.



Bestaande functionele structuur in het gebied 'De Eng' (bron: bestemmingsplan 'De Eng')

2.3 Plangebied en directe omgeving

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het perceel Veldweg 6a, in het oosten van de kern Soest, gelegen tussen de gemeentelijke begraafplaats en de spoorlijn Baarn-Utrecht (de zogenaamde Stichtse lijn).

In dit gebied zijn vooral vrijstaande woningen op relatief ruime percelen gesitueerd. De woningen zijn veelal in anderhalve bouwlaag met een kap uitgevoerd. In hoofdzaak komen zadeldaken voor, waarbij het dak overwegend haaks op de straat ligt. De woonpercelen en bijbehorende vrijstaande woningen aan de overzijde van de Veldweg zijn echter een kwartslag gedraaid.

Verder is er direct ten noorden van het plangebied een muziek- en boekwinkel gevestigd. Op dit perceel, gelegen aan de Veldweg 4, zijn diverse gebouwen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'De Eng' is hiervoor een bestemming 'Detailhandel' opgenomen, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte gesteld is op 5 meter.

Het perceel aan de Veldweg 6a zelf is ca. 18 meter breed en ca. 50 meter diep waarop een bedrijfsloods gevestigd is. Tot voor kort was deze in gebruik als smederij voor staalproducten en kunstvoorwerpen. Er werden hekwerken, stalen deuren en beelden gesmeed.



Ligging plangebied op de luchtfoto

Het gebouw stamt uit 1990 en is met de voorgevel georiënteerd op de Veldweg en bestaat uit anderhalve bouwlaag met een kap. De rooilijn van de voorgevel ligt daarbij in het verlengde van de rooilijn van de belendende woning aan de Veldweg 6.

Het gebouw heeft een (grond) oppervlakte van ca. 410 m² en kent een geraapte gevel (nu in paars-rood) en karakteristieke stalen deuren en ramen. De gevels en het dak zijn geïsoleerd. De vloer is monoliet gestort, geschikt om zware smederijmachines te kunnen plaatsen. De karakteristieke stalen deuren en ramen zijn gesmeed door de smid om klanten te tonen welke mogelijkheden men zou kunnen kiezen en welke kwaliteiten de smid 'in huis' heeft.

De smederij kent een smaller voor-deel, wat op enig moment overgaat in een bredere hogere smederij. In dit deel waren de grotere smederijmachines, takelbanen en dergelijke gesitueerd. De constructieve opbouw is met stalen spanten op gelijke afstand, gevuld met metselwerk gevels en afgedekt met geïsoleerde dakplaten en een betonnen pan.

De bijgebouwen op het achterterrein (carport) hebben een oppervlakte van ca. 70 m², en bestaan uit één bouwlaag zonder kap.

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Veldweg. Bezoekers aan de smederij parkeren aan de Veldweg en voor het pand. Bedrijfsauto's parkeren achter en naast het bedrijfspand, alwaar ook gesmede producten gereed gemaakt worden voor transport.

De Veldweg is een woonstraat waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. De weg heeft bovendien een smal profiel (ca. 4,5 meter breed zonder separate fiets- en voetpaden).

De Veldweg staat in westelijke richting in verbinding met Molenweg. Deze Molenweg heeft een belangrijke functie als fietsroute voor de inwoners van



Foto's bestaande bedrijfsloods op het perceel Veldweg 6a, gezien vanaf de Veldweg (bron: Google Streetview)

Soest. De Veldweg sluit in het oosten aan op de Kerkstraat. Laatstgenoemde kan getypeerd worden als een gebiedsontsluitingsweg en vormt daarmee een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

Er is in en nabij het plangebied geen duidelijk groenstructuur aanwezig. Het groene karakter nabij het plangebied vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen in de vorm van planten, hagen en diverse bomen. Binnen het plangebied zelf is er nauwelijks tot geen groen aanwezig.

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende

mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Trede 1:

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de verbouw van een bestaande bedrijfsloods tot vrijstaande burgerwoning, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt wordt. De huidige bedrijfsbestemming wordt daarbij gewijzigd naar een woonbestemming.

Het betreft dus een kleinschalige ontwikkeling, waarbij (per saldo) een extra woning aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Soest wordt toegevoegd. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt op grond van een recente uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201402621/1/R2, d.d. 5 november 2014) bovendien niet aangemerkt als een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening waarvoor de actuele regionale behoefte in beeld gebracht hoeft te worden.

In de gemeentelijke woonvisie 2007-2015 is daarentegen wel de algemene woningbehoefte in de gemeente Soest aangetoond en beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan deze trede van de verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Trede 2:

Het project heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding.

Trede 3:

Niet van toepassing.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

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

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

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

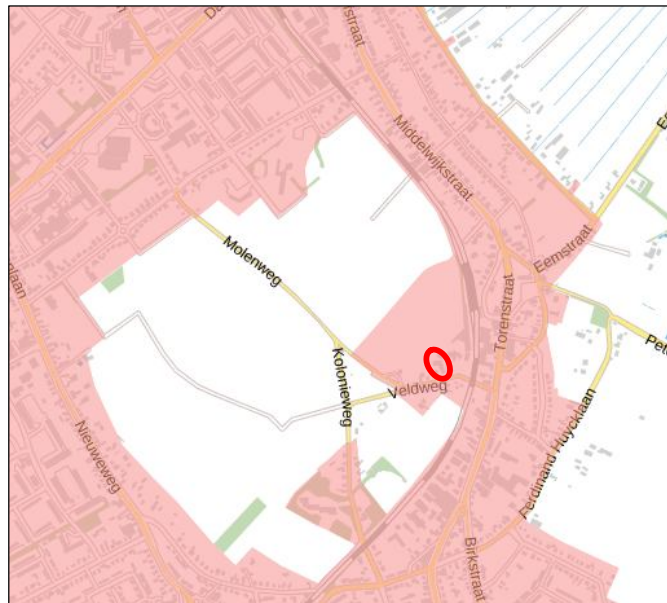
- Accent op de binnenstedelijke opgave;

- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.



Situering rode contour (stedelijke gebied) kern Soest, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld) (bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRS, Provincie Utrecht)

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Water', 'Cultureel erfgoed' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Water

Het plangebied is aangewezen als 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Dit betekent onder meer dat een functiewijziging in deze zone niet mag leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grondwater. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen. Omdat met voorliggend plan een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, en de verbouw naar één enkele woning geen activiteit is die van invloed is op de kwaliteit van het grondwater, worden hieromtrent geen problemen verwacht. Een nadere (aanvullende) beschermingsregeling is niet nodig.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

3.2.3 Conclusie provinciaal

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen.. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling.

Speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe woonfunctie in een groene omgeving gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk speerpunt uit de structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijke woonvisie 2007-2015

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen.

Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Soest is namelijk een dure gemeente om te wonen, betaalbare woningen zijn schaars. De gemeente streeft daarom naar behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Voor een evenwicht in de woningvoorraad en een ongedeelde Soest moet bij vrijkomende locaties afgewogen worden of sociale woningbouw mogelijk is. Naast deze afweging over sociale woningbouw hanteert de gemeente bovendien de eis 40% betaalbare woningbouw. Als een ontwikkelaar een locatie voor vijf woningen of meer in

ontwikkeling wil brengen, moet daarvan 40% tot het betaalbare segment (tot €500/535 huur, tot €200.000 koop) behoren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. Gezien de aard en schaal van voorliggend plan (functiewijziging naar één vrijstaande woning) zijn er in het voorliggende bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

3.4.4 Groenstructuurplan en bomenbeleid

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") uit 2013 is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten).

De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur en in het verlengde van het groenstructuurplan dient de beoogde planontwikkeling getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten 'Nota bescherming en kap van bomen'. Het volgende richtinggevende kader is daarbij van belang:

"Bescherming van de monumentale en waardevolle bomen in geheel Soest en bomen in een zgn. parkwijk (weergegeven op een Bomenkaart) en vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld) op percelen van minimaal ≥ 175 m², evenals voor openbare bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld)."



Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Groenstructuurplan, 2012)

Zoals uit bijgaande figuur blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Ook zijn er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig.

Bovendien zijn er binnen het plangebied geen bomen aanwezig. Het bomenbeleid van de gemeente is derhalve niet van toepassing.

3.4.5 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting is de parkeerberekening voor de beoogde functiewijziging nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.6 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een

vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan, alsook de Flangen van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied is aangemerkt als 'regulier gebied'. Binnen dergelijke gebieden wordt alleen getoetst aan hoofdaspecten, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

Dit betekent dat de vorm/maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid dient te worden gerealiseerd en de detaillering, het materiaal en de kleur aangepast dienen te worden aan de bestaande gebouwen in de directe omgeving. Plannen moeten daarbij voldoen aan de algemene welstandscriteria.

Zoals reeds aangegeven gaat het in voorliggend plan om de verbouwing van een bestaande bedrijfsloods naar een vrijstaande burgerwoning. De plannen zullen in dit kader ook worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest.

3.4.7 Gemeentelijk grondwaterplan Soest 2010- 2014

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

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

Het grondwaterplan 2011-2015 is vastgesteld. Hierin wordt de omgeving Noorderweg/Ir Menkolaan aangemerkt als een gebied met mogelijke grondwateroverlast.

Het gemeentelijk grondwaterplan geeft aan dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. In paragraaf 5.7 wordt op dit aspect met betrekking tot het onderhavige plangebied ingegaan.

3.4.8 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt ook op dit aspect in paragraaf 5.7 (de Waterparagraaf) ingegaan.

3.4.9 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Ook hiervoor geldt dat voor de relatie met het plangebied verwezen wordt naar paragraaf 5.7 van deze plantoelichting.

3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid. De woonfunctie voor het perceel Veldweg 6a sluit goed aan bij de woonbuurt en het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

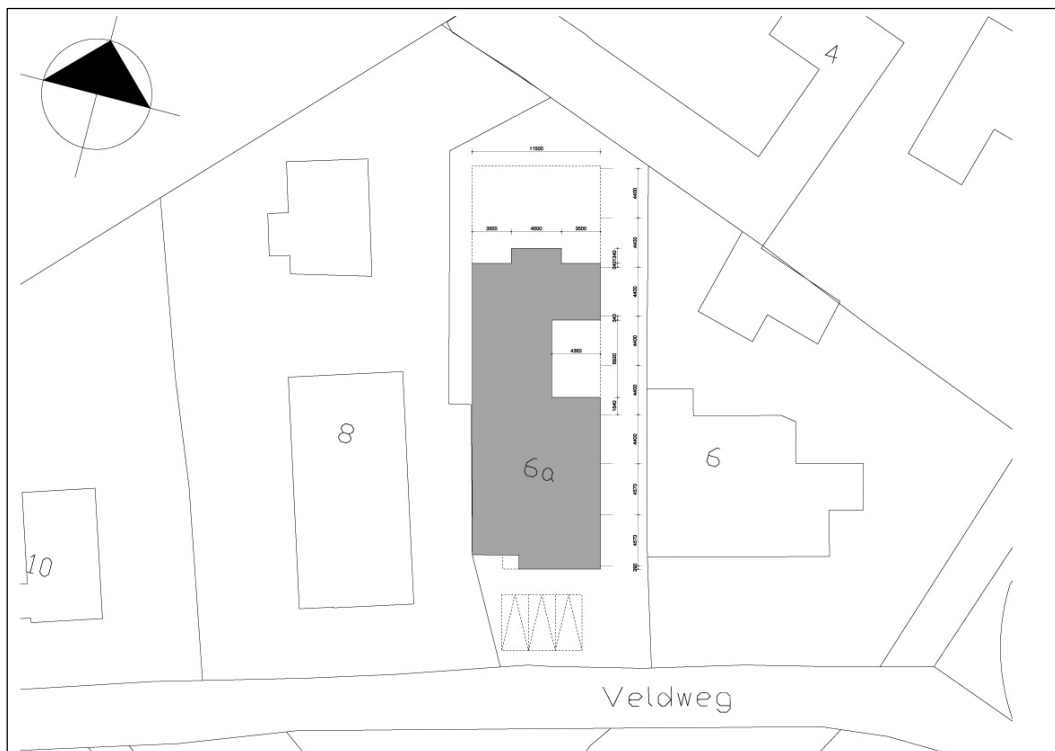
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Doel is om de gronden aan de Veldweg 6a, die momenteel een bedrijfsbestemming hebben, te wijzigen naar een woonbestemming. Daarmee wordt aangesloten bij de functie van een groot deel van de panden aan de Veldweg, die ook een woonfunctie hebben.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Bebouwing

Kern van het plan is om van de voormalige smederij een woonhuis te maken, waarbij het huidige volume van het gebouw verkleind wordt tot prettige maten voor een loft-woonhuis met behoud van het 'smederij-gevoel' en het industriële karakter. Hiertoe wordt het bedrijfspand aan de achterzijde met ca. 7 meter (met 2 spantmaten) ingekort en wordt er halverwege (aan de oostzijde) een uitsnede uit het gebouw gemaakt. Met deze ingrepen ontstaat er aan de achterzijde van het gebouw de mogelijkheid om het gebied als tuin in te richten en komt er (door de uitsnede) goed daglicht in het midden van de woning.



*Inrichtingsschets nieuwe situatie perceel Veldweg 6A Soest
(bron: StudioWA!)*

De karakteristieke elementen van het smederij-gebouw worden behouden en geïntegreerd in het plan voor een woonhuis. De nieuwe gevels (tuingevel en gevels die ontstaan door 'de uitsnede') krijgen een eigentijdse invulling, waarmee het contrast met het oorspronkelijke gebouw versterkt wordt. Met voornoemde architectonische ingrepen is het mogelijk de smederij in haar hoofdvorm en karakteristieke details te behouden. Het plan is om de geraapte gevel te voorzien van een neutralere kleur, passend bij een industriële uitstraling.

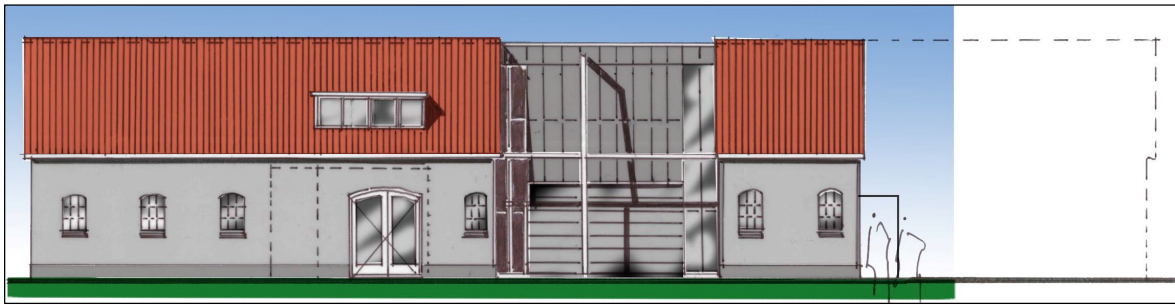
Het woonhuis zal de bestaande hoofddraagconstructie en verdiepingvloeren gebruiken. In een gedeelte van de hoge smederij komt de eetkeuken, gelegen aan een 'hoftuin' die ontstaat door de gemaakte uitsnede.

Het nieuwe bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is verkleind en afgestemd op de hoofdvorm van het nieuwe gebouw en is daarmee ca. 11 meter breed en 28 meter diep. De maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw wijzigen niet en zijn in het plan op respectievelijk 4 en 8 meter gesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogte van het huidige pand, evenals de woningen in de directe omgeving. De naast het pand gelegen verharde strook en het achterterrein wordt onderdeel van het erf en ingericht als tuin.

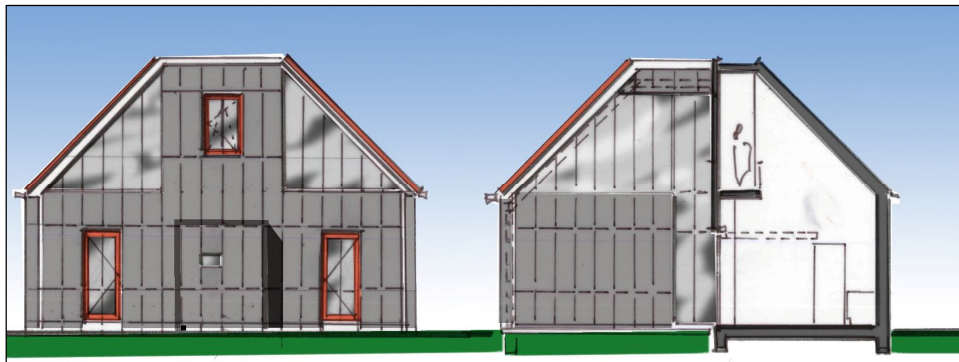
Om er voor te zorgen dat het zuidelijk deel van het perceel, in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen gelegen aan de Veldweg 6 en 8, vrij blijft van erfbebouwing is een bestemming 'Tuin' opgenomen. De bestemming sluit daarmee aan bij de regeling voor de aangrenzende gronden aan de Veldweg.



Voorlopige uitwerking indeling begane grond van de woning, na verbouwing bedrijfspand op het perceel Veldweg 6A Soest (bron: StudioWA!, bewerkt mRO)



Oostgevel, rechter zijgevel



Noordgevel (tuinzijde)

Doorsnede

*Impressie / voorlopige uitwerking van de gevelaanzichten en doorsnede nieuwe situatie (na verbouwing tot woonhuis) op het perceel Veldweg 6a te Soest
(bron: Studio WA!)*

4.2.2 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat de vrijstaande woning middels een 'eigen' oprit rechtstreeks ontsloten wordt op de Veldweg, net zoals in de huidige situatie. Verder zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van woningen groter dan 150 m² bvo bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 2 parkeerplaatsen. Echter, omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een zogenaamde correctiefactor, in dit geval 0,8. Reden is dat de gemeente er vanuit gaat dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd voor parkeren worden gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt en bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van de burens. Concreet betekent dit dat in het plan rekening gehouden dient te worden met 3 parkeerplaatsen. Op grond van bijgaande inrichtingsschets blijkt dat hieraan wordt voldaan, waarbij deze parkeerplaatsen aan de zijde van de Veldweg worden gesitueerd.

Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in er in de algemene bouwregels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als bij nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform 'Nota parkeernormen auto en fiets'. Deze nota is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging aan de Veldweg 6a in Soest.

5.1 Bodem

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.1.2 *Situatie in het plangebied*

In het kader van de beoogde functiewijziging is door adviesbureau Milieutechniek ZVS Eemnes BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Veldweg 6A te Soest' (7 december 2015) genaamd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek is voor het perceel de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Tijdens het onderzoek is in de bovengrond lichte verontreiniging met lood aangetroffen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat dergelijke gehalten veelvuldig voorkomen in Nederland. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De ondergrond is niet verontreinigd bevonden. Vluchtige aromatische en gechloreerde koolwaterstoffen zijn eveneens niet aangetroffen. Omdat tijdens het onderzoek het grondwater zich dieper dan 5 meter onder het maaiveld bevond, is dit conform de richtlijnen niet nader onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat lood ligt onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit ligt en daarmee voldoet aan de toekomstige bestemming, alsook de door de gemeente gestelde bodemfunctie voor het perceel. Milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel worden dan ook niet verwacht.

Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de toepassing van grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel dient dit te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

5.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.2 Milieuzonering

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.2.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande bedrijfsfunctie verandert in wonen.

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven overheerst de woonfunctie in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt in het oosten en zuiden en westen omringd door vrijstaande woningen. Echter, in verband met de nabijgelegen spoorlijn Baarn-Utrecht, de verschillende typen bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen in het gebied Veldweg – Molenweg wordt, is de omgeving van het plangebied niet te typeren als een 'rustige woonwijk', maar juist als een 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van het aspect milieuzonering kunnen de richtafstanden daarmee met één stap verlaagd worden.

Invloed omgeving op het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig, die bij de functiewijziging nader beschouwd moeten worden. In bijgaande tabel is dit in beeld gebracht.

Adres	Type bedrijf	Cat. (met richtafstand *)	Werkelijke afstand **
Veldweg 2	Meubelmaker / opslag	2 (10m)	36 m
Veldweg 2a	Aannemersbedrijf	3.1 (30m)	45 m
Veldweg 4	Detailhandel	1 (0m)	8 m
Veldweg 12	Handel in auto's	2 (10m)	44 m
Veldweg 18	Begraafplaats	1 (10m)	18 m

* op basis van type 'gemengd gebied'

** gemeten vanaf bestemmingsgrens van de betreffende inrichting tot aan het bouwvlak voor de woning op het perceel Veldweg 6a

Tabel: Aanwezige bedrijvigheid nabij het plangebied

Aan de hand van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven / instellingen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de beoogde functiewijziging. De werkelijke afstanden zijn namelijk groter dan de in acht te nemen richtafstanden.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

De functiewijziging naar wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving, sterker nog, de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' heeft een positief effect op de omgeving omdat er onder andere minder verkeersbewegingen aanwezig zijn.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Geluid

5.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde

industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van dit bestemmingsplan is zowel het wegverkeer als het railverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezondeerde bedrijventerreinen.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Ook is er een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde bepaald. Voor het geluid vanwege wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor railverkeer zijn deze waarden 55 resp. 68 dB.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, een zogenaamde hogere waarde.

5.3.2 Situatie in het plangebied

De planlocatie ligt in de geluidszone van de Kerkstraat en Torenstraat, alsook van de spoorlijn Baarn-Utrecht.

Daarnaast grenst het plan aan de Veldweg, een weg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Hoewel deze weg daarmee geen geluidzone heeft, en er op grond van de Wgh ook niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden, dienen de cumulatieve geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer (incl. 30 km/uur wegen) wel inzichtelijk gemaakt te worden.

5.3.3 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Om de uitvoerbaarheid van de beoogde functiewijziging aan te tonen is door adviesbureau DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport, 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Veldweg 6a te Soest' (11 april 2016) is als bijlage (nr.2) bij deze plantoelichting toegevoegd.

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Kerkstraat en de Torenstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt respectievelijk 38 dB en 30 dB. Ook de berekeningsresultaten ten gevolge van het spoortraject Stichtse lijn (spoor tussen Baarn en Utrecht) laten zien dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de bovengenoemde (spoor)wegen geen belemmering vormen (in het kader van de toets Wet geluidhinder) voor het bouwplan.

Bovendien bedraagt de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 52 dB en blijft hiermee onder de voorkeursgrenswaarde van 53 dB van het Bouwbesluit 2012.

5.3.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Geur

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag;
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden.

5.4.2 Situatie in het plangebied

De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Hoewel er binnen 200 meter afstand van het plangebied diverse agrarische gronden gelegen zijn, zijn er geen agrarisch bedrijven gevestigd of andere gebouwen waar dieren gehouden worden. Nader onderzoek en afweging voor wat betreft het aspect geur kan derhalve achterwege blijven.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geurhinder voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM 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.

5.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' (1 vrijstaande woning) beoogd. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'. Bovendien

zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

5.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

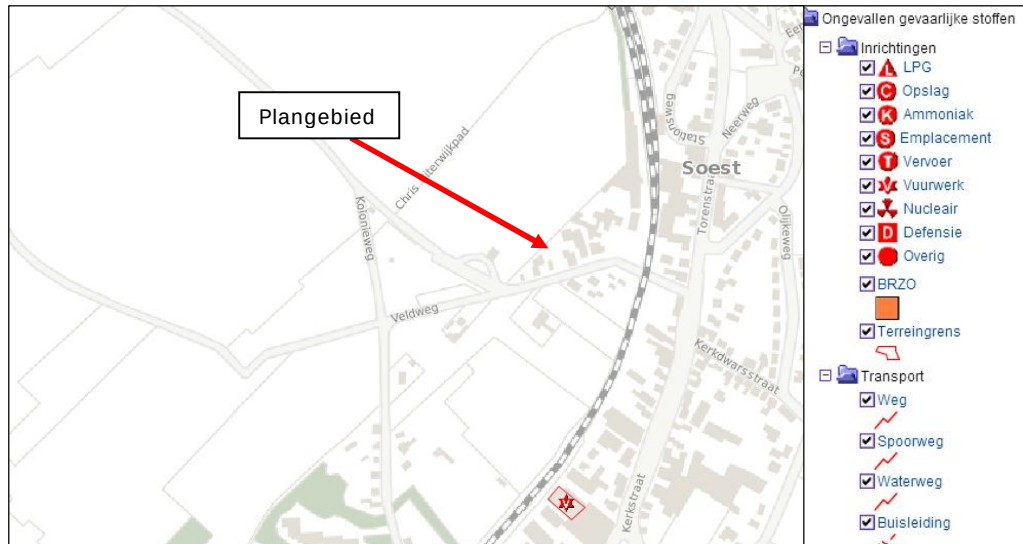
Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeleid

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder (waterschap Vallei en Veluwe) tot stand.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

5.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Bebouwing en verharding

Als gevolg van de beoogde functiewijziging en in het verlengde daarvan de verbouwing van de bedrijvenloods tot vrijstaande woning, neemt de verharding niet toe. Sterker, doordat een deel van het bestaande gebouw wordt gesloopt (ca. 125 m², was 410 m² wordt 285 m²) neemt de oppervlakteverharding af. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. De ligging van het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug, met een relatief lage grondwaterstand en de samenstelling van de bodem (vooral zand), is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1) bevestigt dit beeld.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning (verbouwde bedrijvenloods) zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van

gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming (flora en faunatoets).

5.8.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Relatie met plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten.

5.8.3 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming voor het perceel Veldweg 6a, waarbij onder andere een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt en het bouwvlak wordt verkleind in verband met de gedeeltelijke sloop (ca. 30%) van het bedrijfsgebouw. Dit zal met name aan de achterzijde plaatsvinden. Ook zal er een 'binnen-tuin' gecreëerd worden, ongeveer halverwege het pand. Op deze manier ontstaat er ruimte voor een tuin en komt er daglicht in de woning.

Het overige deel van het gebouw (ca. 70%) blijft intact, waarbij er vooral een interne verbouwing plaatsvindt. Er wordt dus zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het (reeds geïsoleerde) casco.

Gezien het feit dat een groot deel van het bestaande gebouw op het perceel blijft staan en er bovendien geen bomen, hagen, struiken / planten op het perceel aanwezig zijn en dus verwijderd hoeven te worden (het plangebied is nagenoeg geheel verhard, zie ook hoofdstuk 2 van deze plantoelichting), is er geen reden om te veronderstellen dat ter plaatse strikt beschermde soorten vernietigd of verstoord worden.

Bovendien wordt het achterste deel van het perceel als tuin ingericht. Juist dit laatste zorgt voor een verbetering van de ecologische situatie in het gebied. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

5.9 Archeologie

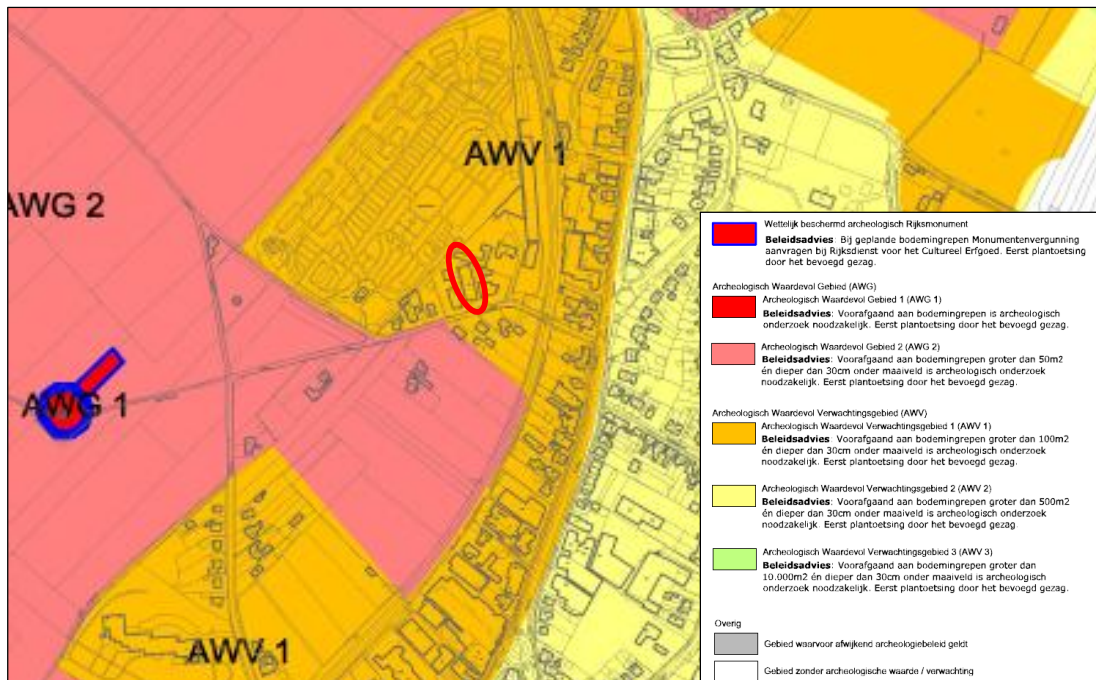
5.9.1 Beleid en regelgeving

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een

dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

5.9.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1) .

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendeek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan 'De Eng' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Er geldt echter een uitzondering voor de onderzoeksplicht voor de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing als hiervoor de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.

Omdat de voorliggende plannen uitgaan van een functiewijziging van het bestaande bedrijfsgebouw (en omliggende gronden) op het perceel Veldweg 6a, waarna een deel van het gebouw (ca. 30%) wordt gesloopt en het overige deel

van het gebouw (ca. 70%) als casco intact blijft, kan van de bovengenoemde uitzonderingsplicht gebruik worden gemaakt. Immers, er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vindt uitsluitend een verbouwing plaats van het gedeelte van het gebouw wat blijft staan. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is hierop afgestemd. Ook worden er op het perceel geen diepwortelende bomen en /of planten aangebracht. Het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

5.9.3 Conclusie

Er zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten voor de verbouwing van het bestaande bedrijfsgebouw tot een vrijstaande woning op het perceel Veldweg 6a, gezien vanuit het aspect archeologie.

5.10 Cultuurhistorie

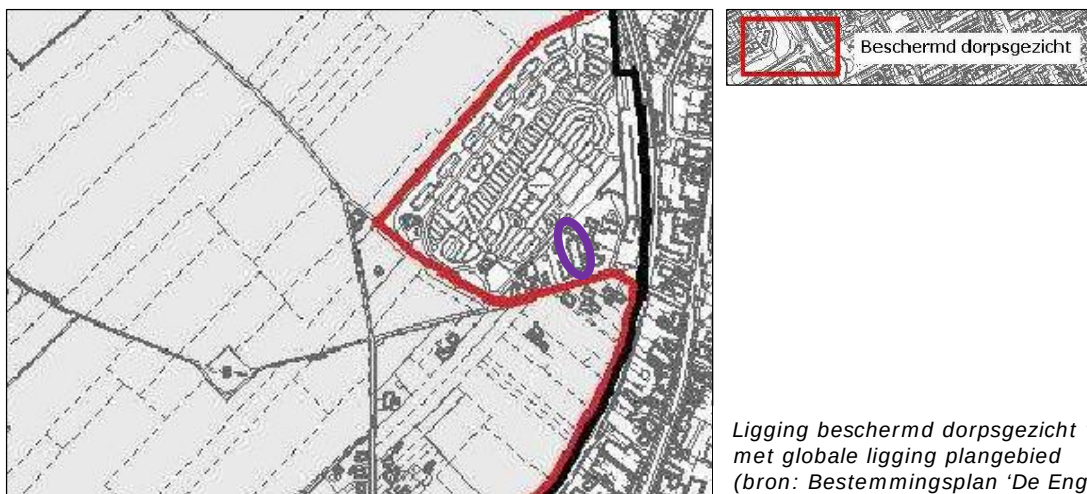
5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel is het gebied ten zuiden van de planlocatie aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht' (De Eng). In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Aan de bescherming ligt de volgende motivering ten grondslag: *"Het betreft hier het belangrijkste restant van de Soester Eng. Dit nagenoeg onbebouwde gebied bezit nog het agrarische karakter en is van grote cultuurhistorische betekenis"*

voor de identiteit van Soest. De verkaveling dateert uit de vroege middeleeuwen. Het restant van de Soester Eng, als hoger gelegen open bouwland doorsneden door enige landelijke wegen met het Engenbergje als hoogste punt, bezit naast haar eigen cultuurhistorische waarden nog een aantal waardevolle relaties met de omgeving. Genoemd in dit verband wordt het zicht vanaf de Eng op de kerktoren, de relatie tussen de Enggrond en Soest-Zuid en die tussen het Engenbergje en de Lazarusberg."

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken.

Zoals genoemd maakt het plangebied geen deel uit van dit beschermde standsgezicht. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing. Bovendien worden de nabijgelegen cultuurhistorische waarden als gevolg van de beoogde planontwikkeling niet aangetast. Er vindt op het perceel aan de Veldweg 6a juist een kwaliteitsverbetering.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting).

Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'De Eng'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'De Eng'.

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. In de voortuin van een woning zijn ook geen vergunningvrije gebouwen toegestaan. Wel toegestaan is een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur.

Gronden met de bestemming 'Tuin' maken in de regel wel deel uit van het bouwperceel bij de woning en moet dus ook worden meegeteld bij de omvang van het bouwperceel. Ook in de tuin is immers, zij het zeer beperkt, bij de woning behorende bebouwing toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe woning (c.q. het verbouwde bedrijfsgebouw tot woning) dient binnen dit vlak gesitueerd te zijn. In het bouwvlak is via een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, evenals het woningtype (in dit geval respectievelijk 4 en 8 meter en een vrijstaande woning).

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m². De maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd in een bouwschema.

Beroep of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen 'aan huis gebonden beroep' en 'aan huis gebonden bedrijf' is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 5 Waarde – Archeologie hoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011'

van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de groundbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt er een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets', waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen o.a. bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 11 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 12 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorliggende functiewijziging, met als doel een vrijstaande woning op te richten in een voormalig bedrijfsgebouw, betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project (functiewijziging, verbouwing voormalig bedrijfspand in een vrijstaande woning) is geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is door de initiatiefnemers een zogenaamde draagvlaktoets gehouden, waarbij de direct omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat de buurt positief tegenover de functiewijziging staat.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties. Van de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe is een reactie ontvangen.

De provincie geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. Ook het waterschap Vallei en Veluwe meldt in haar reactie dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen. Daarop is een positief wateradvies gegeven.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veldweg 6a' vanaf 12 mei tot en met 22 juni 2016 (6 weken) ter inzage geleden. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is daarom op 29 september 2016 ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.



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