

**Toelichting
bestemmingsplan**

Eigendomweg 2a en 2c

**NL.IMRO.0342.BPSOE0062-0301
juni 2021**

Toelichting Bestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.449
Datum : 23 juni 2021 (vaststelling raad d.d. 17 juni 2021)
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	6
2.3	Bestaande situatie plangebied	7
2.4	Nieuwe situatie.....	9
3	BELEIDSKADERS.....	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Regionaal	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1	Bodem	19
4.2	Milieuzonering	19
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit.....	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Water	24
4.7	Ecologie	25
4.8	Archeologie.....	26
4.9	Cultuurhistorie	28
4.10	Kabels en leidingen	28
5	JURIDISCHE PLANOPZET	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Opbouw regels en verbeelding	30
5.3	Toelichting op de artikelen	30
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Eigendomweg 2a/2c in Soest is een gebouw aanwezig. De begane grond (2a) is in gebruik als een praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding (ReQuest). De eerste en tweede etage (2c) zijn in gebruik als bedrijfswoning.

Het de bedoeling dat de bedrijfswoning wordt gewijzigd in een 'burgerwoning'.

Het gemeentebestuur van Soest heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling (principebesluit 3 oktober 2019). Belangrijk argument daarvoor is dat de praktijkruimte een minder grote ruimtelijke impact heeft dan de bedrijven die op grond van het geldende bestemmingsplan in de hal zijn toegestaan. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van de directe omgeving.

Om het gewenste gebruik van de praktijkruimte aan Eigendomweg 2a en de bestaande woning Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' ook planologisch-juridisch vast te leggen, is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c' wordt hieraan invulling gegeven.

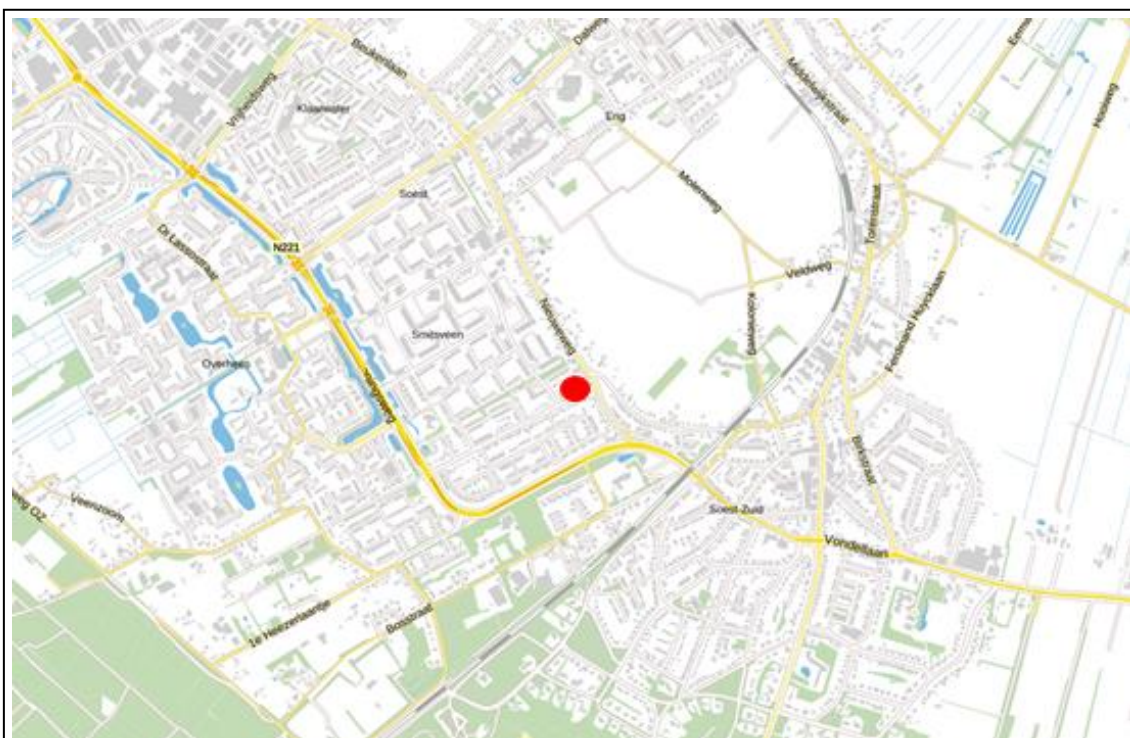
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied aan de Eigendomweg ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, net ten westen van de Nieuweweg. Daarmee maakt de locatie deel uit van de wijk Klein Engendaal, gelegen in het zuiden van de kern Soest. Het perceel heeft een totale omvang van ca. 450 m² en heeft betrekking op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder gemeente Soest, sectie G, nummer 13909.

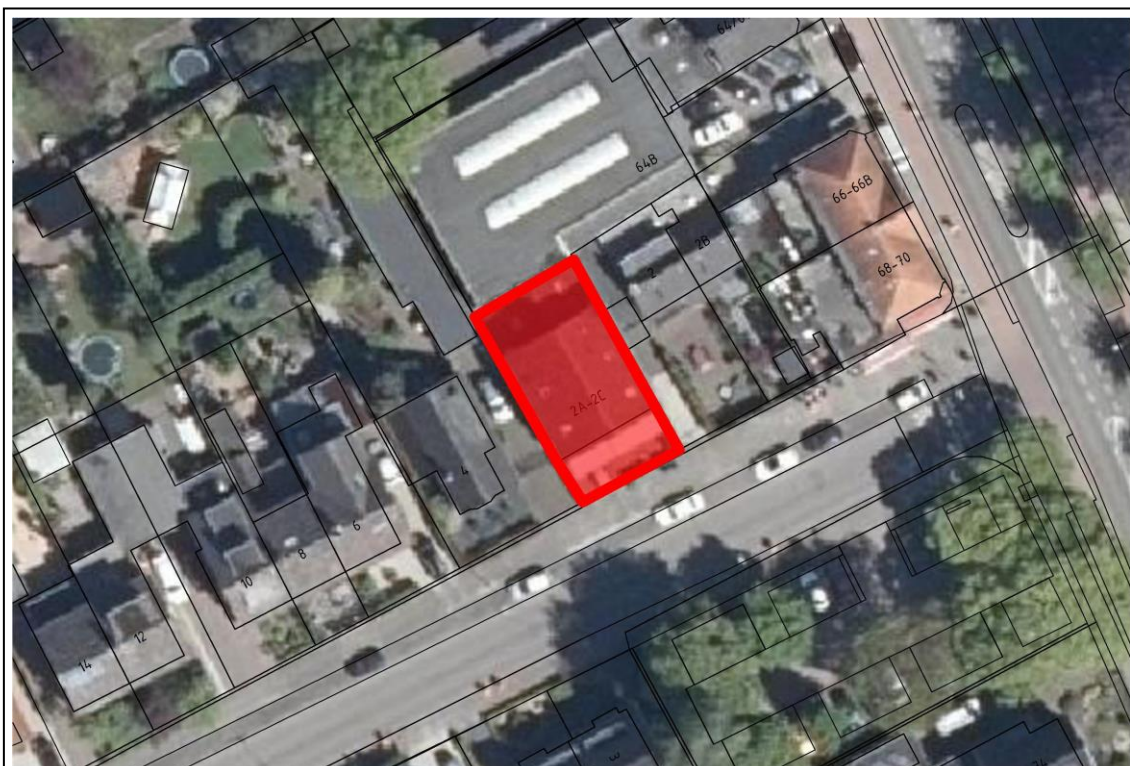
In het noorden, zuidoosten en zuidwesten grenst de planlocatie aan de zij- en achtererven van de naastgelegen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In het noordoosten en noordwesten grenst het gebied aan bestaande bedrijfspanden die tussen de woningen zijn ingeklemd.

De Eigendomweg 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.



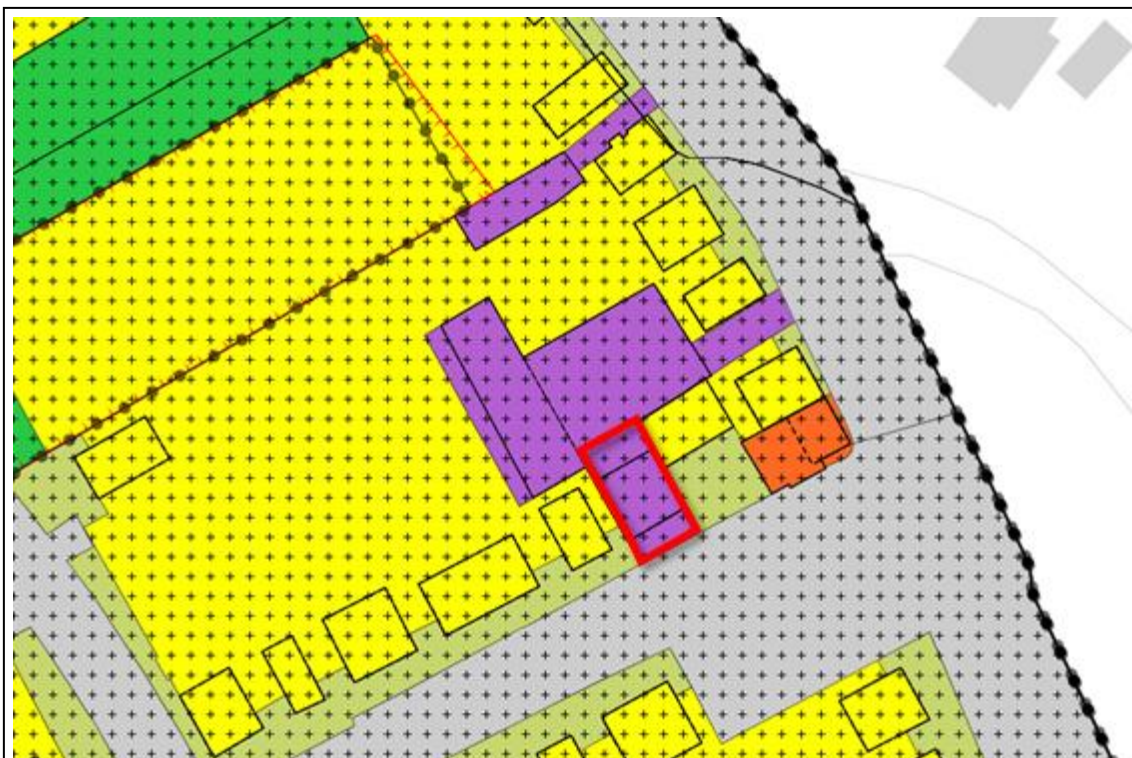
Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de digitale kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' dat op 15 maart 2012 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' (2012), met in rood het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden en bijbehorende bebouwing binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5) en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten. Maar ook bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan. Vanwege de aanduiding 'bedrijfswoning' in op een deel van het perceel is ook één bedrijfswoning toegestaan.

Binnen het aangeduide bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen met een goot- en bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Deze hoogten zijn op de verbeelding aangeduid. De toegestane goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning zijn ook aangeduid en bedragen respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.

Verder is er voor het gehele plangebied nog een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' en als praktijkruimte, passen niet zonder meer binnen de bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' (2012). Een bedrijfswoning is immers slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. Dat is met het voorliggende plan niet meer het geval.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie weergegeven.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor het plan.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, waarbij zowel op de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan, alsook op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (resultaten van de inspraak en het overleg).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, wordt eerst een korte beschrijving van de bestaande locatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf en de nieuwe situatie beschreven.

2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

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 ligt in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van de kern Soest en maakt deel uit van de wijk Klein Engendaal. De wijk Klein Engendaal bestaat grotendeels uit de functie wonen.

De oost-west gerichte lineaire stedenbouwkundige structuur is bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Binnen deze structuur zijn verschillende woonbuurtjes ontstaan met een geheel eigen stedenbouwkundige opzet, architectuur, identiteit en differentiatie. De buurten worden lusvormig ontsloten op de Eigendomweg en de Klein Engendaalweg in het gebied ten noorden van de Koningsweg. Ten zuiden van de Koningsweg zorgen de Pimpelmees en de Bosstraat voor de ontsluiting van de woonbuurten. De Koningsweg vormt als hoofdverkeersader de barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel.

Noordelijk van de Koningsweg wordt de wijk gekenmerkt door overwegend grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, en ook rijen), die veelal uit twee bouwlagen met een kap bestaan. De voorgevels van de woningen zijn daarbij op de (ontsluitings-)wegen georiënteerd.

Direct noordelijk van deze woonbuurt ligt de wijk Smitsveen, die afwijkt van deze structuur. In deze wijk komen juist veel gestapelde woningen voor, variërend van flatgebouwen met 3 woonlagen tot flatgebouwen met 10 bouwlagen.

2.3 Bestaande situatie plangebied

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied heeft betrekking op gronden en bijbehorende bebouwing van het perceel gelegen aan de Eigendomweg 2a/2c.



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande situatie plangebied in relatie tot de directe omgeving

De begane grond van het gebouw aan de Eigendomweg (2a) is in gebruik als een praktijk- en oefenruimte voor persoonlijke begeleiding en fysiotherapie. Het gaat daarbij om in totaal ca. 220 m². Hiertoe wordt ook de uitbouw aan de achterzijde van de woning gerekend, die grenst aan de loods behorende bij het bedrijfspand Nieuweweg 64b.

De eerste en tweede etage van het gebouw aan de Eigendomweg (2c), alsook de aanwezige kelder, zijn in gebruik als bedrijfswoning. Het gebouw bestaat daarmee uit twee bouwlagen met een kap, die haaks op de weg staat. De voorgevel is daarbij op de straat is georiënteerd.

Hoewel de naastgelegen woning Eigendomweg 4 (bestaande uit één bouwlaag met een kap) eenzelfde kaprichting heeft als het gebouw Eigendomweg 2a/2c, komen er in de directe omgeving van het plangebied ook woningen voor waarbij de kap evenwijdig aan de straat ligt. In combinatie met een wisselende goot- en

bouwhoogte van deze woningen, alsook een sterk individuele uitstraling (waarbij het materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt), zorgt ervoor dat er een afwisselende bebouwingstructuur in dit deel van de Eigendomweg aanwezig is.

Naast de woonfunctie komen er in de directe omgeving van het plangebied diverse bedrijfsfuncties voor, zoals een bestaande bedrijfsloods achterop het perceel Eigendomweg 4. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor een bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte gesteld is op 3 meter. Verder is er op het perceel Nieuweweg 68-70 (hoek Eigendomweg) een horecabedrijf (snackbar / restaurant) gevestigd.

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Eigendomweg en wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks op deze weg ontsloten. Binnen de planlocatie, voor de voorgevel van het bestaande pand, wordt geparkeerd/ op dit 'eigen terrein' is ruimte voor 3 personenauto's. Direct tegenover het plangebied, zuidelijk van de Eigendomweg, is een openbare parkeerplaats / parkeerterrein aanwezig met in totaal 20 parkeerplaatsen.

De Eigendomweg zelf is een woonstraat waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. De weg heeft ter hoogte van het plangebied een relatief breed profiel (ca. 14 meter breed), met aan twee zijden een gescheiden voetpad en aan één zijde nog een parkeerstrook ('langsparkeren'). Fietzers moeten gebruik maken van de hoofdweg.

De Eigendomweg sluit in het oosten aan op de Nieuweweg. De Nieuweweg fungeert van oudsher als een belangrijke verbindingsweg richting het centrum van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

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

Bijgaande figuren / foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 5 – Foto van het bestaande gebouw Eigendomweg 2a-2c, gezien vanaf de Eigendomweg (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Foto bestaande situatie Eigendomweg (links) en de Nieuweweg (rechts) (bron: Google Streetview)

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Het initiatief

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plan betrekking op de bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding aan de Eigendomweg 2a. Tevens is het de bedoeling dat de bestaande bedrijfswoning aan de Eigendomweg 2c wordt gewijzigd in een 'burgerwoning'.

Voor de wijziging van bedrijfswoning geldt dat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en er vindt ook geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats.

2.4.2 De bedrijfs- en praktijkruimte (Eigendomweg 2a)



Momenteel heeft de praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding aan de Eigendomweg 2a op de begane grond een totale omvang van ca. 220 m². In figuur 7 is dit in beeld gebracht.

2.4.3 De woning (Eigendomweg 2c)

De huidige woonruimte aan de Eigendomweg 2c (kelder, eerste en tweede etage van het gebouw) wijzigt niet. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de woning op de verdieping, die momenteel ook gebruikt wordt als 'bedrijfsruimte' (onder andere als kantoorruimte) uitsluitend voor de woonfunctie wordt aangewend.

Zoals reeds aangegeven zullen er als onderdeel van de beoogde ontwikkeling vooral (interne) verbouwingen plaatsvinden. Aan de buitengevels vinden geen wijzigingen plaats.



2.4.4 Verkeer en parkeren

De in- en uitrit naar het plangebied aan de zijde van de Eigendomweg blijft gehandhaafd en wijzigt niet. Ditzelfde geldt voor de 3 aanwezige parkeerplaatsen op 'eigen terrein', evenals de in totaal 20 openbare parkeerplaatsen direct tegenover het plangebied zuidelijk van de Eigendomweg. Door de gemeente is een vrijstelling verleend (d.d. 16 september 2004) om de openbare parkeerplaatsen ook als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten te mogen gebruiken. Daarbij wijzigt het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de beoogde functiewijziging niet.

Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.



*Figuur 9 – Foto bestaande situatie parkeerterrein (links) zuidelijk van de Eigendomweg
(bron: Google Streetview)*

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 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. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest (van Bedrijf naar een gemengde bestemming, waarbij ook de bedrijfswoning naar een 'burgerwoning' wijzigt) zijn geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een Rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie

de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Omdat de beoogde functiewijziging niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

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:

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

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

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 4.6 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 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 (Herijking 2016)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) vastgesteld. Nadien is er nog een (2^e) partiële herziening vastgesteld (2018). De samenvoeging van deze verschillende versies heeft geresulteerd in een zogenaamde geconsolideerde versie van de PRS (d.d. 10 december 2018).

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 volgende paragraaf) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op vier pijlers, te weten:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

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

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

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

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.

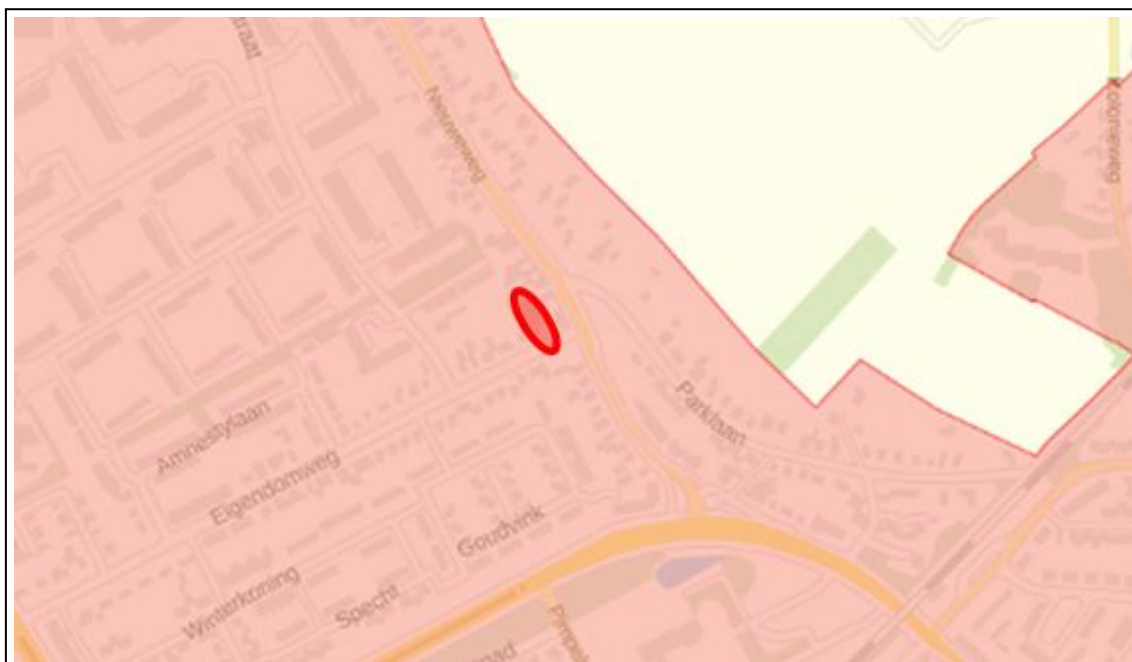
Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie ook figuur 10). Bovendien wordt met de beoogde uitbreiding van het bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding aan de achterzijde van het perceel Eigendomweg 2a een nieuwe functie gegeven aan een deel van een bestaande bedrijfshal.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde PRS is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Ook hiervan is een geconsolideerde versie (d.d. 10 december 2018) beschikbaar.

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 diverse thema's (paragrafen).

Voor het thema 'Stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 10 – Situering rode contour (stedelijke gebied) kern Soest, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld) (bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRV, Provincie Utrecht)

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied.

In artikel 4.1 van de PRV is geregeld dat ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Met het voorliggende plan, waarbij een functiewijziging voor het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest wordt beoogd (van Bedrijf naar een gemengde bestemming, waarbij ook de bedrijfswoning naar een 'burgerwoning' wijzigt) wordt hieraan voldaan.

Daarbij wordt opgemerkt dat het uitsluitend een functiewijziging betreft, waarna een (interne) verbouwing van een deel van de opstallen plaatsvindt.

Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en er vindt ook geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats.

3.2.3 Conclusie provinciaal

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

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Samen met inwoners, waterpartners en het bedrijfsleven zijn drie doelen geformuleerd: veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. 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 (droge voeten) en dat het water schoon is. 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 4.6 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 te 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.

Centraal staat het aanbod van voldoende en kwalitatief goede werklocaties, zowel voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijvigheid als voor startende ondernemers en gewenste bedrijven van buitenaf. Als het gaat om de aansluiting van bedrijvigheid op wonen, is het onmogelijk een ieder in de eigen kern volledig te bedienen, alleen al vanwege het feit dat de relatief hoog opgeleide beroepsbevolking werk zoekt in een veel groter gebied dan de gemeente (namelijk in de Randstad). De kern Soest moet zich meer richten op versterking van

bestaande bedrijvigheid en daarnaast ontwikkeling van kleinschalige kantoren, woon-werk-units en lichte bedrijvigheid aan huis.

De locatie wordt verder niet specifiek benoemd in de visie. Er zijn derhalve ook geen nadere (ruimtelijke) randvoorwaarden van toepassing op het plangebied. Wel wordt in de visie de verwachting uitgesproken dat er meer vraag komt naar fysiotherapeuten en/of andere gezondheidsdisciplines.

3.4.2 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2008-2015 schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving. In het sociaal-economisch beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakke analyse.

Op basis van deze analyse is gekozen voor een selectieve groei van de economie in Soest. Naast facilitering van de groei van bestaande bedrijvigheid (waaronder industrie en bouw) en starters zet de gemeente in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren, met name toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door het bieden van bedrijfsruimte en eventueel benodigde andere openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande bedrijfswoning op het perceel aan de Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' te bestemmen, waarbij de koppeling met de bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding daaronder (Eigendomweg 2a) verdwijnt.

Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling heeft geen effecten op de uitgangspunten van het sociaal-economisch beleidsplan.

3.4.3 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

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' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017), 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 2.4.4 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.4.4 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) Soest-Baarn 2018-2022

In het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) Soest-Baarn 2018-2020 wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afval/vuilwaterriool 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.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt uitsluitend een functiewijziging mogelijk gemaakt voor het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest, zonder dat er nieuwe gebouwen

worden toegevoegd. Ook vindt er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats. De bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied wijzigt derhalve niet.

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.1.2 Situatie in het plangebied

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging van het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest (van Bedrijf naar een gemengde bestemming, waarbij ook de bedrijfswoning naar een 'burgerwoning' wijzigt) vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

Bovendien zijn er binnen de gemeente Soest geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. Dit blijkt ook uit de gegevens van het digitale bodemloket (www.bodemloket.nl). Daarmee zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 1.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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	1000 m

Tabel 1 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

4.2.2 Situatie in het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest een functiewijziging mogelijk gemaakt. Doel is dat de bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding aan de Eigendomweg 2a positief wordt voortgezet. Ook is het de bedoeling dat de bestaande bedrijfswoning aan de Eigendomweg 2c wordt gewijzigd in een 'burgerwoning'.

Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' (met aanduiding 'bedrijfswoning') uit het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' (met aanduiding 'wonen').

De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied' vanwege de aanwezige functiemenging. In het gebied komen namelijk

bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen naast elkaar voor (zie ook figuur 4 van deze plantoelichting).

Invloed omgeving op het plangebied

Op het naastgelegen perceel Eigendomweg 4 (noordwestzijde), Nieuweweg 64b (noordoostzijde) en nabijgelegen perceel Nieuweweg 62a (noordzijde) zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf'. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' zijn ter plaatse bedrijven in ten hoogste categorie 2 toegestaan. In een gemengd gebied hebben deze bedrijven op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter. Het nabijgelegen horecabedrijf op het perceel Nieuweweg 68-70 (hoek Eigendomweg) valt onder categorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 0 meter op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt binnen de richtafstand van de (mogelijke) bedrijvigheid op de percelen Eigendomweg 4 en Nieuweweg 64b. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Vergunningplichtige bedrijven worden getoetst aan het bepaalde in de Wet milieubeheer en meldingsplichtige bedrijven aan het Activiteitenbesluit. Op grond van deze geldende milieuregelgeving dienen bestaande bedrijven in de directe omgeving van het plangebied in hun bedrijfsvoering al rekening te houden met de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel Eigendomweg 2c, aangezien deze woning niet tot het eigen bedrijf behoort maar als een 'woning van derden' wordt aangemerkt.

Een bedrijfswoning die niet tot het eigen bedrijf behoort wordt immers voor andere bedrijven/ inrichtingen op grond van de geldende milieuregelgeving gezien als een gevoelige functie, en dus al beschermd. Dit geldt dus ook in relatie tot de aanwezige (en mogelijke) bedrijvigheid op de percelen Eigendomweg 4 en Nieuweweg 64b. Of daarbij sprake is van een bedrijfswoning óf een burgerwoning is in het kader van de milieuzonering dus niet relevant, beiden kennen hetzelfde beschermingsregime.

Ook als een ander bedrijf zich gaat vestigen op deze bedrijfspercelen (op grond van het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' is verschillende typen bedrijven tot maximaal categorie 2 toegestaan) dienen deze bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit rekening te houden met de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel Eigendomweg 2c.

Met andere woorden, als onderdeel van de beoogde functiewijziging op het perceel Eigendomweg 2a en 2c worden de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en komen de belangen van de omliggende bedrijven niet in het geding.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

De bestaande praktijkruimte wordt in het voorliggende bestemmingsplan nu binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk gemaakt. Deze bestemming (met maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en wonen) betreft een minder zware milieubelastende functie voor de omgeving dan de huidige bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijvigheid uit maximaal categorie 2 is toegestaan.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Geluid

4.3.1 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.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen.

4.3.2 Situatie in het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

De aangrenzende Eigendomweg kent een maximum snelheid van 30 kilometer per uur en is om die reden geen geluidsgezoneerde weg op grond van de Wgh. Het plangebied ligt wel binnen de geluidzone van de nabijgelegen Nieuweweg. Desalniettemin hoeft op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Het bestemmingsplan voorziet immers niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar wordt op het perceel Eigendomweg 2c nu een burgerwoning toegestaan, maar dit kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Immers, de woning is reeds aanwezig en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 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 NIBM

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.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

4.4.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de functiewijziging van het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest voorgestaan (van Bedrijf naar een gemengde bestemming, waarbij ook de bedrijfswoning naar een 'burgerwoning' wijzigt). Hoewel een gemengde bestemming niet binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM valt, maakt de vergelijking met de functie waarvoor dat wél geldt (o.a. 1.500 woningen), in combinatie met de aard en omvang van het plangebied voldoende duidelijk dat het project onder 'niet in betekenende mate' is te scharen.

Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning levert immers niet meer luchtverontreiniging op, omdat de ruimtelijke impact van burgerwonen vergelijkbaar is met die van bedrijfswonen. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde functiewijziging in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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 en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Basisnet.

4.5.2 Situatie in het plangebied

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

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.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Water

4.6.1 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 ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

4.6.2 Situatie in het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Eigendomweg 2a en 2c in Soest uitsluitend een functiewijziging van bestaande gebouwen beoogd, waarbij de bestaande bedrijfswoning op het perceel aan de Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' wordt bestemd zodat de koppeling met de bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding daaronder (Eigendomweg 2a) verdwijnt. Hiervoor wordt zal de huidige bestemming Bedrijf worden gewijzigd in Gemengd. Daarbij wordt geen bebouwing toegevoegd en/of vindt geen herinrichting van het perceel plaats.

Omdat daarmee geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Bovendien wijzigt de aanwezige riolering en de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied niet.

Ook ligt het plangebied niet binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen en/ of grondwaterbeschermingsgebieden en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN

niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.2 Situatie in het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van meer dan 10 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (uitsluitend functiewijziging van een bedrijfswoning naar een 'burgerwoning'; geen uitbreiding van bebouwing) zijn significantie negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Het plangebied is ook niet in of nabij het NNN gesitueerd.

Om dezelfde reden (uitsluitend functiewijziging, geen uitbreiding en / of sloop van gebouwen) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, die momenteel in voorbereiding is. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

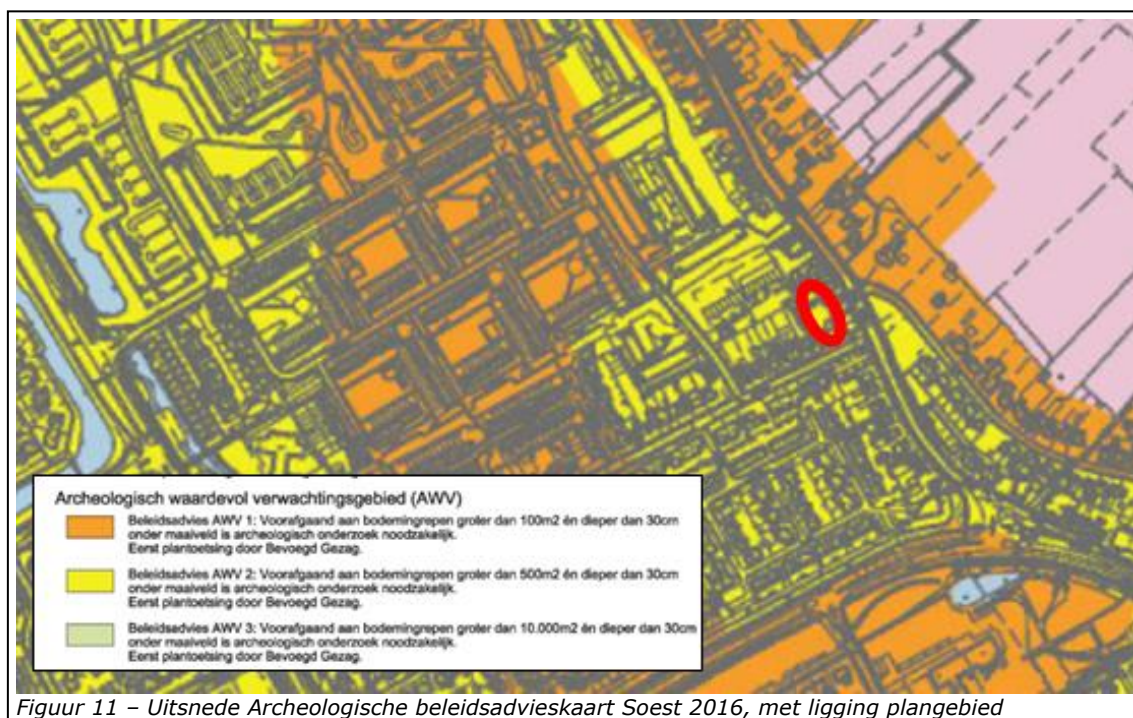
Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de

ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft voor de hele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop is aangegeven wat de verwachting is op de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Vervolgens is voor de verschillende onderscheiden gebieden een beleidsadvies gegeven.



4.8.2 Situatie in plangebied

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016 blijkt dat het plangebied binnen het Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 (AWV2) ligt. In figuur 11 is dit in beeld gebracht.

AWV2 betreft voor zones buiten de bebouwde kom een middelhoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Bovendien is de omvang van het plangebied sowieso kleiner dan de 'ondergrens' voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Desalniettemin is de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' uit het geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen, zodat wordt aangesloten bij gemeentelijk archeologiebeleid. Hiermee zijn mogelijke archeologische waarden bij eventuele grotere bodemingrepen in de toekomst beschermd. Voor nu betreft het dus vooral een signaleringsfunctie.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 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.

4.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 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 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 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.

5.1.2 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 werkerterreinen.

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 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.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 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.

5.2.2 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), gecombineerd met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplaatst.

5.3 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, het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' uit 2012 en de standaard regels voor bestemmingsplannen van de gemeente Soest.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de standaard regels voor bestemmingsplannen van de gemeente Soest.

Artikel 3 Gemengd

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Gemengd'. Daarmee zijn op het perceel Eigendomweg 2a en 2c maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder ook de praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke

begeleiding kan worden geschaard, alsook dienstverlening. Om de voormalige bedrijfswoning ook als burgerwoning te mogen gebruiken is de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding is maximaal één woning toegestaan. Deze functies passen binnen een gemengde bestemming zoals de gemeente Soest die ook voorstaat bij andere gemengde locaties. De bestemmingsomschrijving is hierop afgestemd.

De bedrijfsgebouwen en de woning zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Deze toegestane hoogtes zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'.

Ook zijn bijbehorende bouwwerken bij de woning toegestaan, evenals andere bouwwerken. Ook deze regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat', danwel de standaard regels voor een gemengde bestemming.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven. Deze dubbelbestemming is op het gehele plangebied van toepassing.

Alvorens hier grondbewerkingen 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 grondbewerkingen 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 500 m² bedraagt.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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-dubbeltelbepaling 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 6 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 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 parkeernorm, waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 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 9 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 op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Ook kan de archeologische dubbelbestemming worden gewijzigd indien sprake is van een nieuwe Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart die daartoe noopt.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van het plan wordt verwezen, gelden zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Ook is in dit artikel een regeling opgenomen voor parkeren. Hierbij is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

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 en binnen de bestemmingsplanperiode worden beëindigd. 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.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 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 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.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief en heeft als doel een planologisch juridisch kader te creëren om de bestaande bedrijfswoning op het perceel aan de Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' te mogen gebruiken, waarbij de koppeling met de bestaande praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding daaronder (Eigendomweg 2a) verdwijnt.

Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De financiering van het bestemmingsplan en de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen 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. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak en Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is de directe omgeving door de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd. Dit als onderdeel van de zogenaamde draagvlaktoets. De buurt staat overwegend positief tegenover de beoogde functiewijziging.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

Daarop zijn reacties ontvangen van de Provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht:

Volgens de Provincie Utrecht geeft het toegezonden bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Utrecht:

De VRU geeft aan dat alle relevante zaken ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. De VRU ziet dan ook geen aanleiding om de gemeente te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

6.2.2 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c' vanaf 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van de regels en verbeelding (de rechtsbindende onderdelen van het bestemmingsplan). Wel zal de toelichting op twee kleine onderdelen worden aangepast (in paragraaf 1.2 en paragraaf 4.2.2). Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl