

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

VAN WEEDESTRAAT 97
SOEST

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
VAN WEEDESTRAAT 97 SOEST

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	augustus 2025
IMRO	NL.IMRO.0342.BPSOE0090-0201



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied.....	5
2.1 Ligging en beschrijving plangebied.....	5
2.2 Geldende planologische situatie	7
2.3 Toets aan het bestemmingsplan	8
3. Beschrijving van het initiatief.....	10
3.1 Achtergrond.....	10
3.2 Ruimtelijke inpassing.....	10
3.3 Programma	11
3.4 Verschijningsvorm	12
3.5 Conclusie	13
4. Beleidskader.....	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale omgevingsvisie en Barro	15
4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	15
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht.....	17
4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening.....	18
4.3.3 Conclusie	18
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg.....	18
4.4.2 Masterplan Wonen Soest	19
4.4.3 Doelgroepenverordening	20
4.4.4 Welstandsnota	21
4.5 Conclusie	22
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten .	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	23
5.3 Flora en fauna.....	27



5.4 Bodem	29
5.5 Geluid	30
5.6 Water.....	36
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.8 Luchtkwaliteit	38
5.9 Verkeer en parkeren.....	38
5.10 Externe veiligheid	41
5.11 Mer-beoordeling	42
5.12 Conclusie	43
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	44
6.1 Algemeen.....	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	44
7. Juridische aspecten.....	45
7.1 Algemeen.....	45
7.1.1 Wat is een bestemmingsplan	45
7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden	45
7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels.....	45
7.2 Dit bestemmingsplan	46
7.3 Regels	47
7.4 Verbeelding	47
Bijlagen.....	49
Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek	49
Bijlage 2. Archeologisch booronderzoek.....	49
Bijlage 3. Ecologische QuickScan	49
Bijlage 3a. Ecologisch vervolgonderzoek.....	49
Bijlage 3b. Activiteitenplan Ecologie	49
Bijlage 4. AERIUS-berekening	49
Bijlage 5. Bodemonderzoek.....	49
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	49
Bijlage 7. Onderzoek industrielawaai	49
Bijlage 8. Akoestisch onderzoek warmtepompen.....	49
Bijlage 9. Watertoets.....	49



1. Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van de gronden aan de Van Weestraat 97, in het centrum van Soest. Ter plaatse bevindt zich het voormalige kantoor van de ABN Amro bank. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een appartementengebouw met commerciële plint.

Ter plaatse van het plangebied is onder andere het bestemmingsplan 'Soestdijk' (2013) van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Het realiseren van een appartementengebouw met commerciële plint is op basis van de regels in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting en moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de regels wordt gegeven.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Van Weedestraat en het Nassauplantsoen, aan de Van Weedestraat 97, in het centrum van Soest. Ter plaatse bevindt ligt het voormalige ABN AMRO-kantoor. Op het achterterf bevinden zich zestien parkeerplaatsen. Het gebouw van ongeveer 780 m². Op de eerstvolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Op de tweede afbeelding de bestaande bebouwing.



Ligging plangebied.



Bestaande bebouwing.



De Van Weedestraat is een hoofdontsluitingsweg van en naar het centrum van Soest. Het Nassauplantsoen staat haaks op de Van Weedestraat en vormt de ontsluiting van achterliggende woonwijken. Aan de overzijde aan het Nassauplantsoen ligt De Lindenhof, een statige villa met horeca in de plint en wonen op de verdieping. Op de volgende afbeeldingen is het zicht op de van Weedestraat en het Nassauplantsoen weergegeven.



Zicht op de Van Weedestraat ter hoogte van het plangebied (rechts).



Zicht op Het Nassauplantsoen ter hoogte van het plangebied (links). Rechts De Lindenhof.

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Van Weedestraat, bevinden zich enkele panden met een commerciële plint en daarboven woningen. Ten oosten van het plangebied, in het verlengde van het bestaande gebouw, is ook sprake van bebouwing van enkele lagen waar op de begane grond winkels zijn en op de verdiepingen woningen. Dit deel van de Van Weedestraat vormt als het ware het aanloopgebied naar het centrum. Op voorgaande foto is dat zichtbaar.



Aan de achterzijde van het bestaande gebouw bevindt zich een parkeerplaats. Hier grenst het plangebied aan de woningen aan Het Nassauplantsoen. Op de perceelsgrens bevindt zich een groenstrook die zorgt voor de afscherming van de parkeerplaatsen en de tuin van de woning aan het Nassauplantsoen. Op de volgende foto is dat weergegeven.



Zicht op de begrenzing tussen het plangebied en de achterliggende woning.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen: bestemmingsplan 'Soestdijk' (2013), Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets (2017), Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening (2021)

Bestemmingsplan Soestdijk

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Soestdijk' weergegeven.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan met daarbinnen omlijnd het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:



Enkelbestemming 'Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten), dienstverlening (met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, makelaarskantoren, videotheken, kap- en schoonheidssalons en schoenmakers) en wonen op de verdieping.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'

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

In beginsel is het niet toegestaan om binnen deze bestemming te bouwen. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

Naast de hiervoor benoemde bestemmingen, kent het plangebied een bouwvlak en een maximale bouw- en goothoogte. Een deel van het plangebied kent een maximale goot- en nokhoogte van 10 meter, een deel een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter.

Een klein deel van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'WRO-zone wijzigingsgebied 7'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 7' (Van Weedestraat 97) aan te duiden als bouwvlak en te wijzigen naar de bestemming 'Centrum' waarbinnen de planregels van de bestemming 'Centrum' en waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a) binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen;
- b) het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;
- c) aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- d) door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- e) alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;
- f) alvorens tot wijziging over te gaan, dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

2.3 Toets aan het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen op de begane grond. Dat is strijdig met het geldende bestemmingsplan waarin wonen alleen is toegestaan op de verdiepingen. Daarnaast wordt het voorziene gebouw hoger dan de toegestane 10 en 4 meter zoals dat nu gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan geldt.

Het bouwplan is aan de zijde van de Van Weedestraat gedeeltelijk voorzien buiten het bouwvlak. Het voorziene gebouw wordt gerealiseerd binnen het als 'WRO-zone wijzigingsgebied 7' – aangeduide gedeelte van het plangebied. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven kunnen burgemeester en wethouders op basis van deze aanduiding besluiten het bouwvlak te wijzigen, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In voorliggend plan wordt geen invulling gegeven aan de



wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend bestemmingsplan voorzien ik een algehele afwijking van het bestemmingsplan.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Op de hoek van de Van Weestraat en het Nassauplantsoen ligt het voormalig ABN AMRO bankgebouw. Het gebouw heeft een BVO van ca. 780 m², de verdiepingen staan leeg en de begane grond is momenteel in gebruik als tijdelijke winkel. Op het achtererf bevinden zich 14 parkeerplaatsen. Het huidige pand is bouwkundig en architectonisch gedateerd en voegt weinig beeldkwaliteit toe aan de omgeving. Ook is de voormalige functie als bankgebouw niet meer gewenst. Daarom is een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de locatie. Afgestemd op de aanwezige omgevingsfactoren voorziet het bouwplan in de realisatie van een woongebouw met (gedeeltelijk) een commerciële plint. Hiermee wordt aangesloten om functies in de directe omgeving.

3.2 Ruimtelijke inpassing

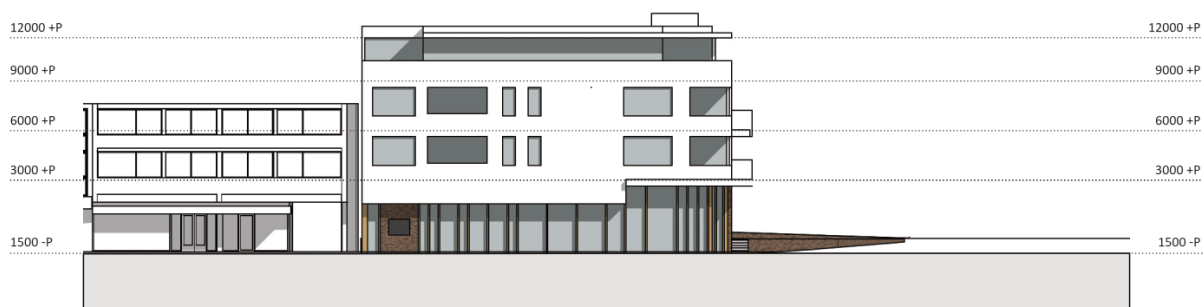
Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Van Weestraat en het Nassauplantsoen. Een kruispunt van wegen van en naar het centrum en de achterliggende woonwijken. Het is een prominente plek die in het oog springt.

Bij het bepalen van de contouren van het nieuwe gebouw is rekening gehouden met de omliggende bebouwing. Aan de Van Weestraat is de gevel van de nieuwbouw gelijk gelegd met het naastgelegen appartementengebouw. Dit vormt een sterker front aan de Van Weestraat waarbij de commerciële plint kort de hoek omdraait richting het Nassauplantsoen. Zo wordt een betere hoekbeëindiging gecreëerd. De nieuwbouw volgt zodoende de rooilijnen van de naastgelegen panden. Richting de burelen (tweekapper) aan het Nassauplantsoen liggen de verdiepingen niet in de erfgrans, de entree op de begane grond ligt terug ten opzichte van de rooilijn, beide vanwege een goede aansluiting op de naastgelegen tweekapper.

Om het trottoir aan de voorzijde zo breed mogelijk te houden ligt de gevel van de commerciële plint enigszins terug ten opzichte van de bovengelige appartementen. Wat betreft de hoogte van het voorziene gebouw is ook rekening gehouden met omliggende bebouwing. Het gebouw bevindt zich op een hoek en heeft daardoor een prominente plek in het straatbeeld. Om geen dissonant te vormen is er wat betreft de bouwhoogte voor gekozen om op een passende wijze aansluiting te vinden bij de belendende bebouwing. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



Situering gebouw ten opzichte van naastgelegen percelen.



Linker zijgevel van het pand (Van Weedestraat).

3.3 Programma

Het plan voorziet in het realiseren van 26 woningen, een commerciële plint en een parkeergarage, verdeeld over vier verdiepingen en een souterrain. Achter het gebouw worden zes parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd.

Souterrain

Het souterrain bestaat grotendeels uit een parkeerkelder waar 22 auto's gestald kunnen worden. Op het maaiveld worden aan het Nassauplantsoen nog eens zes parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerkelder is te bereiken via een hellingbaan die toegankelijk is aan het Nassauplantsoen. Het souterrain beschikt daarnaast over 14 privé-bergingen en voldoende ruimte voor een gezamenlijke berging voor de woningen op de begane grond.

Begane grond

De begane grond wordt gekenmerkt door de combinatie van wonen en een commerciële ruimte (ongeveer 160 m²) in de plint. De commerciële plint sluit aan op de bestaande winkelstrook in de straat.

De woonfunctie op de begane grond bestaat uit 9 sociale (zorg) huurwoningen van circa 43 m². De hoofdentree voor de verdiepingswoningen bevindt zich nabij het kruispunt van de van Weedestraat en het Nassauplantsoen. Een secundaire entree voor de begane grondwoningen is te vinden aan de achterzijde, naast de inrit van de onderliggende parkeerkelder.

Eerste en tweede verdieping

De eerste en tweede verdieping beschikken over totaal 14 appartementen in de koopsector waarvan 4 betaalbare koopwoningen en overige in de vrije sector. De oppervlakte van de appartementen varieert van circa 43 m² tot circa 95 m². De oppervlakte van de appartementen varieert van 45 tot ruim 80 m². Enkele appartement beschikt over een buitenruimte in de vorm van een balkon of een loggia. De appartementen aan de voorzijde (Nassauplantsoen en van Weedestraat) kijken uit over de straten waaraan deze zijn gesitueerd. Aan de achterzijde is het pand deels enkele meters teruggelegd om zo voldoende daglicht de woningen in te krijgen.

Derde verdieping

De derde verdieping beschikt over een drietal grotere en luxere koopappartementen. Elk appartement heeft een eigen terras met een unieke oriëntatie en zichtveld op de omgeving. De oppervlakte van ieder appartement is ongeveer 120 - 150 m².



3.4 Verschijningsvorm

Voorliggend bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen een aanvraag omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het bestemmingsplan voorziet niet in een definitief uitgewerkt architectonisch plan. Wel is op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundige inpassing, het programma en de omliggende bebouwing nagedacht over de architectonische vormgeving. Een stedenbouwkundige toetsing in het kader van het bestemmingsplan en vervolgens een architectonische welstandstoetsing in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning is in lijn met hetgeen is vastgelegd in de welstandsnota (pagina 17, Welstandsnota gemeente Soest).

Uitgangspunt bij de architectonische uitwerking is dat sprake is van een geleding van plint, middendeel en opbouw. De plint wordt in overeenstemming met belendende bebouwing teruggelegd en onderscheidt zich van hoger gelegen lagen in vormgeving en materiaalgebruik. De verdiepingen worden in lijn met de naastgelegen bebouwing uitgevoerd in horizontale lijnen, zonder uitkragingen.

De bovenste verdieping wordt teruggelegd en biedt ook ruimte voor dakterrassen. Op de volgende afbeelding is een impressie van het volume weergegeven. Hierop is duidelijk zichtbaar dat het volume van de nieuwbouw is afgestemd op het naastgelegen gebouw.



Impressie van het nieuwe gebouw aan de zijde van de Van Weedestraat. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan de zijde van het Nassauplantsoen grenst het plangebied aan de bestaande tweekapper. Op deze gevel van het gebouw worden naar verwachting geen ramen gerealiseerd om de privacy van de bewoners van de bestaande woning te behouden. Het idee is om hier een groene gevel te maken. Dit is vriendelijker voor de naastgelegen woningen. Op de volgende afbeelding is een impressie van de groene gevel weergegeven.



Impressie van de groene gevel. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een definitieve architectonische uitwerking van het plan is niet gemaakt. Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de volgende referenties.



Suggesties voor de architectonische uitwerking van het bouwplan.

3.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan beschreven voor de ontwikkeling van een woongebouw met een (gedeeltelijk) commerciële plint op de hoek Van Weestraat – Nassaplantsoen. Hierbij is



aangetoond dat het voorziene bouwplan ruimtelijk past in de omgeving. Daarnaast sluit het plan ook functioneel aan bij aanwezige functies in de omgeving van het plangebied. In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie en Barro

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Relatie met initiatief

De NOVI en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

Relatie met initiatief

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een



omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van 26 wooneenheden en een commerciële plint, waardoor sprake is een ontwikkeling die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de functies die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Ook moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is. Bij de toelichting t.a.v. de behoefte wordt opgemerkt dat op basis van de bestaande situatie reeds woningbouw op de locatie is toegestaan en ook commerciële functies. Omdat sprake is van een afname van commerciële functies wordt hier geen onderbouwing van de behoefte gegeven. Omdat het aantal woningen in totaal uitkomt op meer dan 11 woningen (en dus meer dan in de feitelijke situatie aanwezig was) wordt deze behoefte wel onderbouwd.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen. De resterende woningbehoefte komt uit op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De gemeente Soest heeft mede op basis van het woningbehoefteonderzoek het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. De gemeente streeft naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- De woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de inwoners
- Met de woningbouw wil de gemeente de doorstroming op de woningmarkt stimuleren



- De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

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

Met de nieuwe plannen wil de gemeente voorzien in deze kwalitatieve vraag. Maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

In lijn met de hiervoor benoemde beleidsdocumenten beschikt de gemeente Soest over een Doelgroepenverordening. De gemeente Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de kern Soest die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. In dit masterplan is een streefprogramma van minimaal 50% betaalbare woningbouw opgenomen, verdeeld over 20% sociale huur, 5% middenhuur en 25% sociale koop.

In de verordening is opgenomen dat het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de kern Soest bestaat uit 20% sociale huur, 5% middenhuur, 25% sociale koop. Het overige deel van de ontwikkeling in de kern Soest is vrij in te vullen.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 26 woningen. Hiermee wordt kwantitatief een bijdrage geleverd aan de behoefte om tot 2025 635 woningen te realiseren. Kwalitatief draagt het plan eveneens bij.

Van de 26 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is op basis van de verordening het streven dat 50% binnen de categorie 'betaalbare woningen' valt. Er komen 9 sociale (zorg) huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 13 woningen in de vrije sector. Voor voorliggend plan is bepaald dat met het realiseren van 9 zorgwoningen en 4 betaalbare koopwoningen, wordt voldaan aan de doelgroepenverordening.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie beschrijft de Provincie Utrecht hoe zij het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland wil blijven, ook in 2050. In de visie wordt ingegaan op uitdagingen als het aantal inwoners, benodigde woningen, banen en het toenemend aantal verplaatsingen. Daarnaast wordt de visie op hoofdlijnen geschetst aan de hand van keuzes op zeven beleidsthema's:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.



Bij woningbouwplannen is met name het beleidsthema 'Vitale dorpen en steden' van belang. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Toets aan initiatief

Bij voorliggend plan is sprake van een inbreidingslocatie. Een bestaand pand wordt gesloopt en maakt plaats voor een passend nieuw (woon)gebouw.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd heeft totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

Relatie met het plan

In de provinciale omgevingsverordening is de instructieregel verstedelijking opgenomen. Deze luidt als volgt.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Relatie met het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 26 woningen. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het toevoegen van de woningen maakt onderdeel uit van de opgave die in regionaal verband is vastgelegd. Het plan heeft geen negatieve effecten op de bodem.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De omgevingsvisie is in 2021 vastgesteld en geeft aan hoe de gewenste situatie van Soest over 20 jaar is. De rol van de omgevingsvisie is in samenhang en vanuit een langetermijnperspectief naar de fysieke leefomgeving te kijken en een richting te bepalen. Een belangrijk onderwerp in de Omgevingsvisie is het thema 'wonen'. In de omgevingsvisie is het doel ten aanzien van woningbouw als volgt beschreven.

In 2040 zijn er in de gemeente Soest meer woningen dan nu. Tot 2030 ligt de omvang tussen de 0,6% en 1% toevoegingen per jaar. 0,6% is wat we nu doen en 1% is het Nederlandse gemiddelde. Dat zou



neerkomen op 100- 200 woningen per jaar in onze gemeente. Deze bandbreedte kan bij elke periodieke actualisatie van de omgevingsvisie opnieuw worden vastgesteld. Daarmee lossen we het regionale probleem niet op maar maken het ook niet groter. Met dit aantal woningen kan de Soester manier van leven, en de huidige gevarieerde bevolkingsopbouw duurzaam behouden worden. En de claim op de (groene) ruimte blijft binnen de perken.

Ten aanzien van de kern van Soest is aangegeven dat het grootste probleem in de kern op de middellange tot lange termijn het gebrek aan locaties is. Heel veel mensen vinden dat er gebouwd moet worden maar als we ze vragen waar dat dan zou moeten en kunnen, dan weten velen geen enkele plek en er is in ieder geval geen consensus over.

Inbreiding valt niet altijd mee. Het is vaak duur en een plan moet voldoen aan eisen voor het soort woningen, parkeren, circulariteit, natuurinclusief bouwen, zorg en wonen, groen en beeldkwaliteit. Deze stapeling van eisen kan ervoor zorgen dat het onmogelijk wordt om te bouwen.

Relatie met voorliggend plan

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de ambitie van Soest om te groeien en daarmee invulling te geven aan de woonbehoefte in de gemeente. Daarbij is sprake van inbreiding, worden diverse doelgroepen bediend en wordt de parkeeropgave opgelost. Het plan sluit zodoende aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

4.4.2 Masterplan Wonen Soest

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen. De resterende woningbehoefte komt uit op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De gemeente Soest heeft mede op basis van het woningbehoefteonderzoek het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. De gemeente streeft naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- De woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de inwoners
- Met de woningbouw wil de gemeente de doorstroming op de woningmarkt stimuleren
- De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

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



Met de nieuwe plannen wil de gemeente voorzien in deze kwalitatieve vraag. Maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

Relatie met voorliggend plan

Met het realiseren van 26 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan 635 woningen tot 2025. Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd programma waarmee verschillende doelgroepen worden bediend. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan betaalbare koopwoningen en zorgwoningen. Door ook appartementen te realiseren in de midden en duurdere prijsklasse, wordt doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

4.4.3 Doelgroepenverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden. Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsook goedkope koopwoningen. De gemeente Soest heeft dit in 2021 vertaald in een doelgroepenverordening. De verordening geeft de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale en middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale en middenhuur- en koopwoningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale en middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

De gemeente Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de kern Soest die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. In dit masterplan is een streefprogramma van minimaal 50% betaalbare woningbouw opgenomen, verdeeld over 20% sociale huur, 5% middenhuur en 25% sociale koop. Voor de kern Soesterberg geldt voor het betaalbare programma de volkshuisvestelijke norm die in 2016 is bijgesteld. De volkshuisvestelijke norm gaat uit van 20% betaalbare woningen in woningbouwontwikkelingen vanaf 11 woningen. Met deze verordening worden de prijsgrenzen voor de hele gemeente gelijkgetrokken.

Relatie met voorliggend plan

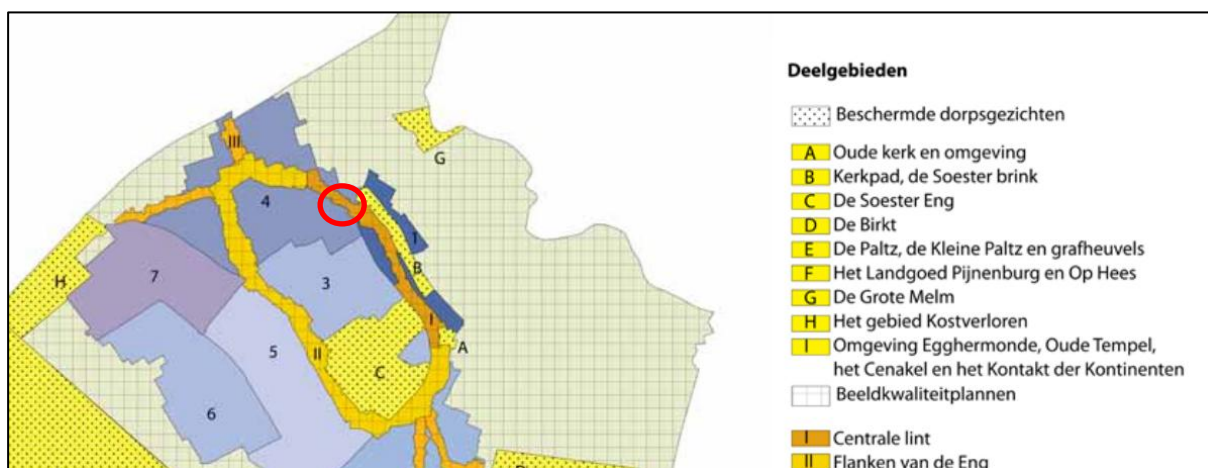
Van de 26 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is op basis van de verordening het streven dat 50% binnen de categorie 'betaalbare woningen' valt. Dit aandeel wordt behaald en als voldoende beoordeeld door de gemeente. Dat betekent dat het streven is dat (afgerond naar boven) 13 woningen binnen deze categorie moeten vallen. Van deze 13 woningen moet 20% uit sociale huur bestaan, 5% uit middenhuur en 25% uit sociale koop. Voor voorliggend plan is bepaald dat met het realiseren van 9 zorgwoningen en 4 betaalbare koopwoningen, wordt voldaan aan de doelgroepenverordening.



4.4.4 Welstandsnota

Op 13 februari 2014 is de Welstandsnota gemeente Soest vastgesteld. In de welstandsnota zijn het welstandsbeleid en de criteria waaraan wordt getoetst beschreven. De welstandsnota's zijn onder andere ingevoerd om meer transparantie ten aanzien van het welstandsadvies te verkrijgen. Wanneer er in de gemeente Soest een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend, is het college van Burgemeester en wethouders verplicht om deze te laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. Vooraf zal het plan stedenbouwkundig worden beoordeeld.

Het grondgebied van de gemeente Soest is in de welstandsnota ingedeeld in deelgebieden. Ieder gebied beschikt over eigen welstandscriteria. Het plangebied ligt binnen het 'centrale lint'. Op de volgende afbeelding is dat globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied binnen de geldende welstandsgebieden.

Het deelgebied 'Centrale lint' bestaat weerszijden van een deel van de Burgemeester Grothestraat, Van Weedestraat, Steenhoffstraat, Middelwijkstraat en Torenstraat. Het Centrale lint is een van de vroegere bebouwingslinten van Soest. Het dorp werd gevormd door de bebouwing rond de Oude Kerk en het Kerkepad. De aanleg van de Rijksstraatweg, nu het centrale lint, in de eerste helft van de 18de eeuw, betekende dat de nieuwbouwontwikkelingen zich in toenemende mate op de gronden langs de doorgaande weg gingen concentreren.

De woningen voor de arbeiders werden op de oude landbouwgrond land de Rijksstraatweg of langs het Kerkepad gesitueerd. In de 18de en 19de eeuw vestigde ook rijke Amsterdamse en Utrechtse kooplieden zich in Soest vanwege de waardevolle natuurlijke omgeving en lieten grote villa's bouwen. Langs de Burgemeester Grothestraat en Van Weedestraat verschenen talloze buitenplaatsen. Het lint langs de straatweg werd vanaf eind 19de eeuw steeds dichter bebouwd. De doorzichten vanuit het centrale bebouwde lint met de open ruimten van de Eemvallei en de Eng werden langzaam steeds minder. In de loop van de 20ste eeuw werden overal langs de Rijksstraatweg woonhuizen verbouwd tot winkels. Na de Tweede Wereldoorlog heeft veel van de oorspronkelijke bebouwing langs deze oude Rijksstraatweg plaats moeten maken voor nieuwbouw. De voormalige rijksweg vormt nog steeds een belangrijke ontsluitingsroute voor Soest. Hieraan liggen diverse winkels die tezamen het hoofdwinkelgebied van de gemeente vormen. Het lint bestaat nu uit een continue mix van panden met een uiteenlopende bouwgeschiedenis, -typologie en -hoogte. Het lint is onderdeel van een lineaire groenstructuur in Soest. Ter hoogte van de centrumfuncties is de groenstructuur nagenoeg



verdwenen. Daar waar gewoond wordt, is door de groene voorerven het straatbeeld een stuk groener. Voor dit gebied is het beeldkwaliteitplan Centrale Lint (1999) van kracht.

Relatie met voorliggend plan

Voorliggend plan is door de gemeente stedenbouwkundig getoetst. Deze toetsing heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan waarin de regels met betrekking tot de verdere uitwerking van het bouwplan zijn opgenomen. De verbeelding speelt bij de stedenbouwkundige inpassing ook een belangrijke rol, omdat de situering en de bouwhoogte van het voorziene gebouw daarop zijn vastgelegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan de geldende welstandscriteria en het beeldkwaliteitplan dat voor het gebied geldt.

4.5 Conclusie

Voorliggend plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan aansluiting vindt met dit beleid.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting'. De voor 'Waarde - archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Wanneer bodemingrepen zijn voorzien binnen het plangebied, dan moet middels een archeologisch onderzoek worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft om die reden een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat (sommige) relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door toekomstige ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd om de archeologische verwachting uit dit bureauonderzoek in het veld te toetsen, door de opbouw, aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen middels een verkennend booronderzoek.

Naast het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting dient het verkennend booronderzoek ook waar mogelijk (extra) informatie te verschaffen over bekende en of verwachte archeologische waarden in het plangebied, betreffende de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Daarnaast heeft de verkennende fase als doel



om inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap die van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Doel daarbij het uitsluiten van kansarme zones en het selecteren van kansrijke zones voor volgende vormen van onderzoek, indien aanwezig.

Geadviseerd wordt om, verspreid over het gehele plangebied, minimaal 5 boringen uit te voeren met een 7 cm Edelmanboor. De uitvoerder van de boringen wordt aangeraden om zowel een KLIC-melding te doen alsook navraag te doen bij de initiatiefnemer, om een zo recent en duidelijk mogelijk beeld te krijgen van de toestand van de ondergrond wat betreft eventuele kabels en leidingen.

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek en het afgegeven advies, heeft een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dat onderzoek zijn als bijlage 2 opgenomen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft voor archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd. Het onderzoek heeft aangetoond dat het perceel, ondanks de aanwezigheid van bebouwing, nog archeologische resten kan bevatten. Wel is de verwachting dat deze resten zich pas vanaf circa 45 cm onder maaiveld zullen bevinden. In het kader van de geplande ontwikkeling dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven. Het onderzoek dient zich te richten op het gehele plangebied. Het proefsleufonderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse (dieper dan 45cm onder maaiveld) funderingen. De exacte invulling van de archeologische werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een Programma van Eisen. Dit Programma van Eisen dient aan het bevoegd gezag ter toetsing overlegd te worden.

Conclusie

Het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek is voldoende voor de procedure van een bestemmingsplanwijziging. Het archeologisch proefsleufonderzoek dient uitgevoerd te worden in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning. Op basis van het proefsleufonderzoek dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen over hoe met de eventuele aangetroffen archeologisch waarden dient te worden omgegaan. Omdat nog nader onderzoek moet plaatsvinden behoudt het plangebied de archeologische dubbelbestemming.

5.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 januari 2012 in werking zijn getreden, moet cultuurhistorie worden meegewogen worden in bestemmingsplannen. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

De gemeente Soest heeft haar cultuurhistorische beleid verankerd in de memo TOR Memo Cultuurhistorie bij afwijking bestemmingsplan. In de betreffende memo is opgenomen op welke wijze met het aspect cultuurhistorie moet worden omgegaan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie moet worden meegewogen in ruimtelijke plannen. Meewegen kan niet “achteraf” als het plan al



gereed is. Het meewegen van cultuurhistorie kan alleen als de waarden vroegtijdig in beeld worden gebracht. Daarom is in het kader van voorliggend plan de cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd om te bepalen wat de cultuurhistorische waarden van de locatie en haar omgeving zijn én om te kunnen bepalen op welke wijze het aspect cultuurhistorie is meegewogen in het plan.

Analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie

Op de hoge zandgronden van Soest wordt al sinds de prehistorie gewoond, zoals de grafheuvels in de gemeente aantonen. In de middeleeuwen ontwikkelde Soest zich op de grens van hoge en lage gronden (omgeving Lange Brinkweg) met als belangrijkste bestaansbronnen landbouw op de hoge Eng, turfwinning in het Soesterveen en schapenhouderij op de uitgestrekte heidevelden.

Het plangebied ligt in het noorden van Soest, in de nabijheid van het centrum. De Weedestraat is een kenmerkend lint.

Waarden van de locatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale of bouwkundige waarden. De waarden van het plangebied uiten zich met name door de historische structuren van de plek en de afstemming op de omgeving. Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de historische linten van Soest. Algemeen kenmerkend voor de historische linden in Soest zijn:

- de ononderbroken continuïteit in het tracé en de rooilijn
- het lineaire licht buigende verloop
- het dichte bebouwingspatroon
- individueel herkenbare gebouwen van overwegend vergelijkbare korrelgrootte
- de perceelsgewijze bouwwijze
- de ondiepe voortuinen
- zekere mate van functiemenging
- de architectonische diversiteit
- kleinschalig
- divers
- gelaagd
- dynamisch

(bron: cultuurhistorische waardenkaart Soest)

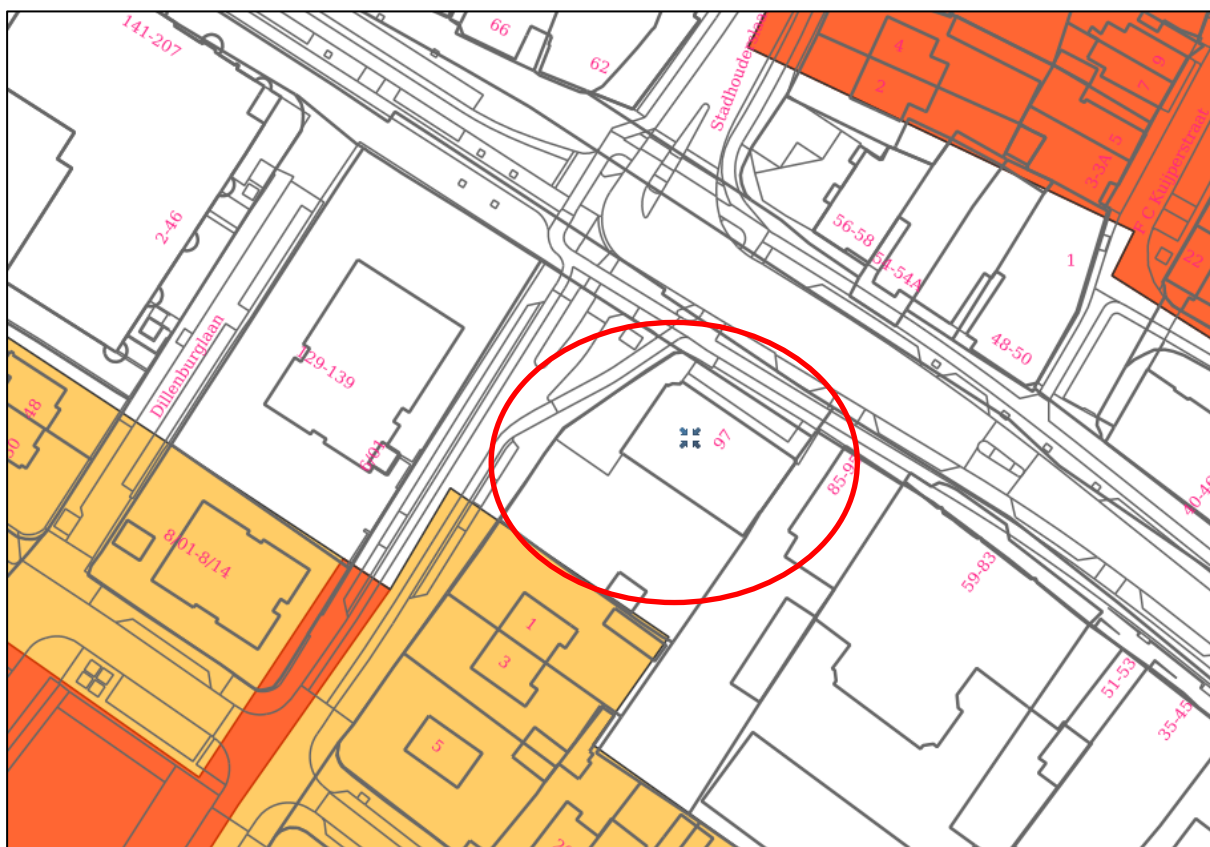
Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van een voormalig bankgebouw en de nieuwbouw van een appartementengebouw met gedeeltelijk een commerciële plint. De rooilijn van de bebouwing is afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Door het voorziene volume is sprake van een dicht bebouwingspatroon. De functies rondom het plangebied zijn wisselend. Woningen en commerciële functies wisselen elkaar af. Binnen het plangebied is daar ook sprake van door de plint gedeeltelijk voor wonen geschikt te maken en gedeeltelijk commercieel te houden. Het plan vindt dus grotendeels aansluiting bij de omgeving. Mede door een terug liggende gevel wordt bouwkundig aansluiting gevonden bij de omliggende bebouwing. Dit verschil in bouwhoogte is vertaald op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Wanneer de cultuurhistorische waardenkaart van het plangebied wordt geraadpleegd, kan worden geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden van het plangebied laag worden gewaardeerd. Op de volgende afbeelding is dat te zien.

Gebieden met een lage cultuurhistorische waarde betreffen gebieden die van weinig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of zonder relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een onduidelijk c.q. aangetast stedenbouwkundig concept en/of met een lage ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De hiërarchie en het ruimtelijke verband tussen de kleine schaal van de woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap was bij aanvang afwezig of is later verloren geraakt. Dat laatste is hier het geval.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied is laag gewaardeerd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan. Er zal nader onderzoek naar archeologische resten plaatsvinden binnen het plangebied. Op basis van een proefsleufonderzoek dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen over hoe met de eventuele aangetroffen archeologisch waarden dient te worden omgegaan. Cultuurhistorisch gezien is de gelaagdheid van de bebouwing afgestemd op de omgeving. Dit is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.



5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan is als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000	Ca. 8,5 m	Mogelijk	Mogelijk	-	Geen*
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 1,2 km	-	-	-	-
Soortgroep	Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Buiten het broedseizoen werken of vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uitvoeren
Vleermuizen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek uitvoeren



Hieruit blijkt dat in het kader van voorliggend plan aanvullend vleermuizenonderzoek moet plaatsvinden. Voor niet genoemde beschermde soorten/gebieden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 3a opgenomen. Het doel van het nader onderzoek is vaststellen of binnen het plangebied of directe omgeving daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Aan de hand van de resultaten wordt beoordeeld of de beoogde werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde soorten en of sprake is van schadelijke handelingen zoals benoemd binnen de Omgevingswet.

In het plangebied en de directe omgeving zijn tijdens de veldbezoeken meerdere gewone dwergvleermuizen waargenomen. Ook zijn een overvliegende laatvlieger en een overvliegende en foeragerende rosse vleermuis waargenomen. In het plangebied en de directe omgeving is tijdens de veldbezoeken in de paarperiode dezelfde verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd. Er zijn meerdere overvliegende individuen en enkele foeragerende individuen waargenomen. Waargenomen soorten betreffen de gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wordt één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verwijderd.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een Omgevingsvergunning voor een Flora en Fauna activiteit noodzakelijk. Deze dient aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag. Deze aanvraag is ingediend. Onderdeel van de vergunningsaanvraag is het opstellen van een activiteitenplan en inzicht te geven in het belang van de ingreep, de alternatievenafweging, de werkzaamheden en de planning. Het activiteitenplan is als bijlage 3b van deze toelichting opgenomen. In het activiteitenplan worden deze factoren nader toegelicht en worden de benodigde mitigerende maatregelen uitgewerkt. Door het nemen van tijdelijke- en permanente mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat de planontwikkeling de staat van instandhouding van de lokale populatie negatief beïnvloedt. Door het uitvoeren van maatregelen kunnen de negatieve effecten van de planontwikkeling teniet worden gedaan.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, de omvang van de plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat het plan negatieve effecten ten aanzien van geluid en/of grondwateronttrekking zal hebben.



Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie op genoemde natuurgebieden heeft een berekening plaatsgevonden op basis van de Aerius-calculator. De resultaten van de berekening zijn als bijlage 4 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Conclusie

Uit het vervolgonderzoek ten aanzien van vleermuizen komt naar voren dat er een Omgevingsvergunning voor een Flora en Fauna activiteit aangevraagd moet worden. Niet eerder dan dat dit onderzoek is afgerond en benodigde maatregelen ter bescherming van de vleermuis zijn genomen, kan gestart worden met de uitvoering van het plan.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Resultaten onderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen transactie van het onroerend goed, noch voor een eventuele toekomstige afgifte van een bouwvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties.

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.



5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van rail- en/of luchtverkeerslawaaï. Onderzoek naar deze aspecten is daarom niet noodzakelijk. In het kader van voorliggend plan heeft wel onderzoek naar wegverkeerslawaaï en industrielawaai plaatsgevonden. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn als volgt.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de wijziging van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de geprojecteerde voor bewoning bestemde bebouwing gelegen binnen het plangebied aan de Van Weestraat 97 te Soest. Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen. Voor een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde bouwplan is de cumulatie van alle in de directe omgeving van het plangebied gelegen geluidbronnen, dus ook die van de niet-zoneplichtige wegen met een 30 km/uur regime, in het akoestisch onderzoek betrokken.

Zoneplichtige wegen

Omdat er geen sprake is van de aanwezigheid van gezoneerde wegen in de directe omgeving van het plangebied, vormt het gestelde in de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Niet-zoneplichtige wegen

Voor een goede ruimtelijke inpassing dient tevens te worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen. Omdat er enkel sprake is van de aanwezigheid van niet-gezoneerde wegen in de directe omgeving van het plangebied, is er bij de uitwerking van de gecumuleerde geluidbelasting, enkel rekening gehouden met de optredende geluidbelastingen afkomstig van deze wegen.

Uitgaande van een (fictieve) toetsingswaarde van 48 dB, is er als gevolg van de optredende gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer over de in de directe nabijheid van het plangebied gelegen woningen, sprake van een overschrijding van maximaal 18 dB.



Bronmaatregelen

Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, dienen er geluid beperkende maatregelen te worden onderzocht. Allereerst kan hierbij worden gedacht aan bronmaatregelen (b.v. het verminderen van de verkeersintensiteit op de betreffende weg, het verlagen van de rijsnelheid, stiller wegdek, wijziging vormgeving).

Naar verwachting zullen de verkeersintensiteiten op de voor het plangebied relevante niet zoneplichtige wegen in de toekomst niet verminderen en ook een verdere verlaging van de rijsnelheid is niet mogelijk. Het kiezen voor een ander soort wegdek blijft dan als enige optie over. Ook dit betreft echter geen optie aangezien het geen wijk- of stad-ontsluitende wegen betreffen.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdracht worden in de regel gerealiseerd via het aanbrengen van een geluidscherm of -wal. Hiervoor ontbreekt in de voorliggende situatie fysiek echter de ruimte. Ook kan worden gesteld dat vanwege het stadse karakter van de directe omgeving van het plangebied, het eveneens uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zal zijn om de geprojecteerde woonbestemmingen met een scherm of wal af te schermen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het toepassen van effectieve overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn, dan wel het toepassen van deze maatregelen zal stuiten op verkeerskundige en financiële bezwaren.

Maatregelen bij de ontvanger

Om een goed woon- en leefklimaat alsnog te kunnen borgen, zullen er derhalve voorzieningen aan de schilconstructie van de voor bewoning bestemde bestemmingen moeten worden aangebracht. Uitgangspunt hierbij is in de regel een binnenniveau te borgen van 33 dB.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

In de praktijk blijkt beperking van de geluidbelasting op de gevel niet of slechts in beperkte mate mogelijk. Bron- of overdrachtsmaatregelen zijn, zoals in het onderhavige geval, niet altijd doeltreffend of stuiten op andere bezwaren. In dergelijke gevallen is maatwerk vaak de enige mogelijkheid om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen.

Een van de belangrijkste voorwaarden hierbij is dat elke woonbestemming moet beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Een woonruimte met een geluidluwe buitenruimte (tuin, loggia of balkon) geeft de bewoners de kans om op een rustige plek in de buitenlucht te kunnen verblijven.

Als grenswaarde voor het gecumuleerde wegverkeerslawaai, geldt voor een geluidluwe gevel of buitenruimte in de regel 53 dB (exclusief aftrek). Dit betekent dat de optredende geluidbelasting afkomstig van alle wegen gezamenlijk (inclusief de niet-gezoneerde wegen), wil er sprake zijn van een geluidluwe gevel, op ten minste een gevel maximaal 53 dB mag bedragen.

Optredende geluidbelastingen

Omdat de maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woonbestemmingen 66 dB bedraagt, dienen geluidwerende voorzieningen aan de betreffende gevels waarop een geluidbelasting van 53 dB of meer optreedt. Hierbij mag geen aftrek ex. Artikel 110-g Wet geluidhinder worden toegepast.



Aanbeveling

Als de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woonbestemmingen niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB kunnen worden gereduceerd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten als gevolg van het cumulatieve optreden van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden van het Bouwbesluit.

De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van het geprojecteerde woonbestemmingen dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting zoals opgenomen in bijlage 07 bij het rapport en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen.

Industrielawaai

In het kader van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de planologische inpassing van voor geluidgevoelige bestemmingen [appartementencomplex] in de directe omgeving van een aantal geprojecteerde dan wel aanwezige inrichtingen in de zin van de milieuwetgeving. Deze inrichtingen zijn deels gelegen binnen het geprojecteerd plangebied aan de Van Weestraat 97 te Soest en deels in de directe omgeving hiervan. Het onderzoek industrielawaai is opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting.

Het doel van het hierbij uitgevoerde onderzoek is om enerzijds om na te gaan in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen als gevolg van de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsbestemmingen. Anderzijds dient te worden nagegaan in hoeverre de geprojecteerde woonbestemmingen de ruimte voor bedrijven om op een representatieve wijze hun bedrijfsactiviteiten uit te kunnen blijven oefenen, niet worden beperkt. Een en ander gebaseerd op de criteria uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. (Ruimtelijk spoor).

Verder dient er te worden beoordeeld in hoeverre er door de in de directe omgeving aanwezige inrichtingen c.q. bedrijven, als gevolg van de voorgenomen realisatie van de geprojecteerde woonbestemmingen ter plaatse, nog kan worden voldaan aan het gestelde in het kader van het Activiteitenbesluit (Milieu spoor).

Beoordeling ruimtelijk spoor

Beoordeling horeca-bestemmingen

Overeenkomstig de categorie-indeling in het vigerende bestemmingsplan 'Soestdijk', is in de directe omgeving van het geprojecteerde plangebied gelegen horeca-inrichting, conform het gestelde in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als categorie 1 inrichting. Voor de te projecteren horeca-inrichting binnen het plangebied, wordt voorgesteld een hieraan gelijkgestelde bestemming op te nemen.

Voor een gemengd gebied, waarvan in de onderhavige situatie sprake is, dient bij de inpassing van de geprojecteerde woonbestemming rekening te worden gehouden met een grenswaarde van 50 dB(A)



op een afstand van 0 meter afstand tot de erfgrans c.q. planologische begrenzing van de betreffende inrichtingen. Aan dit afstandscriterium wordt zowel ten aanzien van de bestaande horeca-inrichting als de binnen het plangebied geprojecteerde horeca-inrichting voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de geprojecteerde woonbestemming in relatie tot de horeca-bestemmingen op grond van het Ruimtelijke spoor, zonder het treffen van aanvullende voorzieningen, inpasbaar is en er zonder het treffen van aanvullende voorzieningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling parkeervoorzieningen

Een voor publiek toegankelijke parkeergarage is overeenkomstig de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als categorie 2 inrichting. Voor een gemengd gebied dient bij de inpassing van een geprojecteerde woonbestemming rekening te worden gehouden met een grenswaarde van 50 dB(A) op een afstand van 10 meter. Aan dit afstandscriterium wordt in de onderhavige situatie niet voldaan. Nadere uitwerking van deze activiteiten dienen derhalve onderdeel uit te maken van deze akoestische overweging.

Nadere uitwerking parkeervoorzieningen

Voor het in beeld brengen van de geluidbelasting afkomstig van de activiteiten binnen het plangebied zelf, zijn in het onderzoek eveneens de optredende geluidbelastingen op het geprojecteerde plangebied uitgewerkt. Dit betreft de optredende geluidbelastingen als gevolg van de parkeeractiviteiten ten behoeve van de geprojecteerde woonbestemmingen. Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader voor zowel de ruimtelijke inpassing als in het kader van het Activiteitenbesluit van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat uit de rekenresultaten blijkt dat, wanneer er geen aanvullende voorzieningen worden getroffen, er niet op alle beoordelingspunten aan deze grenswaarden kan worden voldaan.

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan niet op alle beoordelingspunten kan worden voldaan. Zie voor een uitdraai van de rekenresultaten bijlage 05 van het onderzoek.

Treffen voorzieningen

Met name ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage [ontvangerpunten TP007, TP011 en TPburen], is zonder het treffen van aanvullende voorzieningen, sprake van hoge optredende geluidbelastingen. Voorgesteld wordt om de in- en uitrit naar de parkeergarage te overdekken zoals in de bijgaande 3D-schets zoals die in de onderzoeksrapportage is aangegeven. Hierbij dient tevens de naar de burens gerichte zijwand te worden dichtgezet. Hierbij kan worden gekozen voor een transparant glazen pui. Het gewicht hiervan dient ten minste 10 kilogram per vierkante meter te bedragen.

Resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van het Activiteitenbesluit van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode nadat de overkapping van de in- en uitrit van de parkeergarage is aangebracht, dan kan worden gesteld dat hiermee een groot aantal knelpunten zijn weggenomen, maar dat nog niet op alle beoordelingspunten aan deze grenswaarden kan worden voldaan. De maximaal optredende geluidbelasting is dan nog



enkel afkomstig van de bovengrondse parkeervoorziening. De maximale overschrijding bedraagt in dat geval nog slechts 1 dB(A).

Beoordeling maximale geluidniveaus

Wanneer na het aanbrengen van de overkapping ter plaatse van de parkeergarage de maximale geluidsniveaus opnieuw worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan eveneens nog niet op alle beoordelingspunten kan worden voldaan.

Ter plaatse van de woning van de burens wordt door het aanbrengen van de genoemde overkapping ter plaatse van de in- en uitrit naar de parkeergarage, voldaan aan de hieraan te stellen grenswaarden.

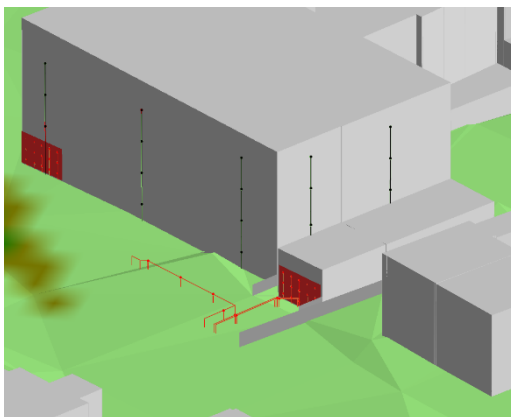
Naast het aanbrengen van een overkapping ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage, zijn er eveneens verhoogde geluidbelastingen berekend als gevolg van dichtslaande portieren ter plaatse van de tegen de achtergevel gelegen parkeervoorzieningen op de begane grond. Dit geldt met name in de nachtperiode. Maximaal is er in die periode sprake van een overschrijding van 19 dB(A). Wanneer deze parkeerplaatsen onbeperkt gebruikt kunnen worden door alle bewoners, dienen aanvullende voorzieningen te worden opgenomen om geluidhinder ter plaatse van de tegen de parkeervoorzieningen gelegen voor bewoning bestemde ruimten in de nachtperiode te voorkomen. Voorgesteld wordt om hierbij geluidwerende voorzieningen aan te brengen aan de betreffende gevels.

Beoordeling milieuspoor

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van het representatief in werking zijn van de parkeervoorzieningen overeenkomstig het Ruimtelijke spoor, worden vergeleken met de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van het in werking zijn van deze activiteiten op grond van het gestelde in het Activiteitenbesluit, dan kan worden geconcludeerd dat zowel de representatieve bedrijfssituatie als het toetsingskader in beide situaties vergelijkbaar met elkaar zijn. Dit houdt in dat wanneer er overeenkomstig het ruimtelijke spoor kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden, dit eveneens het geval zal zijn in het kader van het milieuspoor [Activiteitenbesluit]. Temeer omdat activiteiten voor zover deze niet tot een inrichting behoren, formeel niet behoeven te worden beschouwd in het kader van het milieuspoor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er als gevolg van het situeren van de geprojecteerde woonbestemming, op grond van het gestelde in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', met betrekking tot zowel de in de directe omgeving reeds aanwezige horeca-inrichting als voor de binnen het plangebied geprojecteerde horeca-inrichting, voldaan wordt aan het gestelde in STAP 1. Dit houdt in dat er vanuit het ruimtelijke spoor voor de beide horeca-inrichtingen geen aanvullend gericht akoestisch onderzoek noodzakelijk is, omdat er op grond van het afstandscriterium reeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Dit geldt niet voor de binnen het plangebied geprojecteerde parkeervoorzieningen. Om hier aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat te kunnen voldoen, dient er ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage een overkapping te worden aangebracht. Daarnaast dienen er geluidwerende voorzieningen te worden opgenomen in de buitengevels ter plaatse van de geluidgevoelige ruimten waarbij alsnog sprake is van een overschrijding van de gestelde grenswaarde.

Hierbij dient voor de optredende geluidbelastingen te worden uitgegaan van cumulatie van wegverkeerslawaai, zonder aftrek ex. artikel 110-g van de Wet geluidhinder, en van industriellawaai [zie overzicht Bijlage 10 van het onderzoek].

Wanneer de bovengenoemde voorzieningen worden opgenomen in de nader uit te werken plannen, dan kan worden gesteld dat er ter plaatse van alle geprojecteerde woonbestemmingen sprake is van een goed- woon- en leefklimaat en dat er door de voorgenomen ontwikkeling geen inrichting wordt belemmerd in de uitoefening van haar reguliere activiteiten.

Als de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woonbestemmingen niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB kunnen worden gereduceerd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten als gevolg van het cumulatieve optreden van het wegverkeerslawaai voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van het geprojecteerde woonbestemmingen dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting zoals opgenomen in bijlage 10 bij het rapport en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen.

Warmtepompen

In het kader van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke inpassing van te plaatsen van warmtepompen in het kader van het voorziene appartementencomplex. Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving van de betreffende inrichting aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen, na het in gebruik nemen van deze installatie. Tevens dient er te worden nagegaan in hoeverre de geprojecteerde installaties ruimtelijk zijn in te passen in de betreffende omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de in het plan opgenomen buitenunits akoestisch kunnen worden ingepast zonder het aanbrengen van extra voorzieningen.



Conclusie

Indien in het kader van voorliggend plan een overkapping wordt gerealiseerd ter plaatse van de uitgang van de parkeergarage op basis van de in het onderzoeksrapport (bijlage 7) weergegeven uitgangspunten, is het plan akoestisch uitvoerbaar.

5.6 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 9). Op basis hiervan concludeert het waterschap dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

In voorliggend geval is sprake van een locatie die in bestaand stedelijk gebied ligt. Het plangebied wordt omringd door diverse functies, waardoor gesteld kan worden dat sprake is van gemengd gebied.

Analyse

Voorliggend plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie in de vorm van 'wonen' mogelijk. In het kader van voorliggend plan is onderzocht of zich in de directe omgeving van het plangebied bedrijven



of instellingen bevinden die vanuit milieukundig oogpunt van invloed zijn op de woningen en andersom. Het gaat daarbij om onderzoek naar de interne en externe werking.

Van externe werking is sprake als de functies die het plan mogelijk maakt een negatief effect hebben op de omgeving. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen en een commerciële plint.

Woningen zijn geen milieubelastende functie. Dat betekent dat de woningen geen extern effect hebben. Functies die in de commerciële plint worden voorzien betreffen retail en mogelijk horeca. Retail heeft geen extern effect. Horeca heeft dat, afhankelijk van de categorie, wel. In het kader van het uitgevoerde akoestische onderzoek zijn de effecten van deze horeca in beeld gebracht. Er is geen sprake van een negatief effect.

Bij interne werking gaat het om het effect van omliggende functies op milieugevoelige functies binnen het plangebied. In dit geval gaat het daarbij om het effect van omliggende functies op de te realiseren woningen.

Ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Van Weedestraat, bevinden zich gronden met de bestemming 'Centrum'. De afstand tussen het plangebied en deze gronden is ruim 30 meter. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, makelaarskantoren, videotheken, kap- en schoonheidssalons en schoenmakers. Daarnaast is 'wonen' op de verdieping toegestaan. Op basis van de bestemming 'Centrum' zijn functies toegestaan die op basis van de VNG-publicatie een richtafstand hebben die een negatief effect hebben op het plan. De toegestane functies hebben zodoende geen negatief effect op het plangebied. Datzelfde geldt voor het oostelijk van het plangebied gelegen perceel. Ook hier geldt de bestemming 'centrum' met dezelfde toegestane functies als op het noordelijk gelegen perceel.

Ten westen van het plangebied bevindt zich eveneens een perceel met de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn dezelfde functies toegestaan als hiervoor benoemd. Gezien de afstand tussen het bouwvlak van de bestemming en voorliggend plangebied van 30 meter is er geen negatief effect te verwachten. Naast de enkelbestemming 'Centrum' heeft de locatie een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. De richtafstand van horecabedrijven tot en met categorie 2 bedraagt 30 meter. In gemengd gebied is dat 10 meter. Dat betekent dat ook horecabedrijven geen negatieve invloed hebben op het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woonbestemming. Woningen hebben geen milieukundige invloed op de omgeving, waardoor ook dit perceel niet tot negatieve effecten leidt. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op ruim 50 meter een perceel met een maatschappelijke bestemming. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening. De richtafstand van de hiervoor genoemde functies is kleiner dan 50 meter en dus niet van invloed op de planontwikkeling.

Conclusie

Op basis van voorgaande is het bestemmingsplan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.



5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 26 woningen (in combinatie met een commerciële plint). Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook mag er geen nadelig effect ontstaan ten gevolge van de toename van verkeerbewegingen. De gemeente Soest heeft in haar bestemmingsplannen opgenomen dat een plan moet voldoen aan de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'. Hierin zijn parkeernormen voor fietsen en auto's opgenomen.

Analyse

Verkeer

In de bestaande situatie bevindt zich achter het bestaande gebouw een parkeerterrein met 16 parkeerplaatsen. Vanaf dit parkeerterrein wordt het plangebied ontsloten op het Nassauplantsoen. Vanaf daar verspreiden de auto's zich via de bestaande wegen. Bezoekers die op de fiets komen kunnen het plangebied bereiken door middel van de bestaande fietsroutestructuur.

In de nieuwe situatie wordt een parkeergarage met 22 plaatsen onder het gebouw gerealiseerd en worden op maaiveld 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Auto's ontsluiten nog steeds via het Nassauplantsoen. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen verandert er aan de verkeersintensiteit nagenoeg niets.

Parkeren



Voorliggend plan is getoetst aan de geldende parkeernormen. Op basis van de geldende parkeernormen geldt de volgende parkeeropgave:

Wonen	norm	aantal	totaal
zorg toegelaten instelling*	0,55	9	4,95
tot 55 m2*	0,8	4	3,2
56 m2 tot 70 m2	1,2	4	4,8
71 m2 tot 85 m2	1,5	6	9
86 m2 tot 100 m2	1,7	2	3,4
101 m2 tot 115m2	1,9	1	1,9
		26	22,3

* fietsparkeernorm van toepassing

Commercieel

Retail/daghoreca	4	160	6,4
------------------	---	-----	-----

Op basis van voorgaande is er sprake van een parkeervraag van 28,7 parkeerplaatsen. Omdat sprake is van meerdere functies binnen het plangebied, moet worden bepaald wat het maatgevende moment van de parkeervraag is. Niet iedere functie heeft op ieder moment van de dag een even grote parkeervraag. Het maatgevende moment (het moment van de week waarop de parkeervraag het grootste is) is maatgevende voor het bepalen van de parkeeroplossing. Daarnaast moet voor de commerciële functie worden bekeken hoe de parkeervraag in de bestaande situatie wordt opgelost. Hierover later meer.

In samenspraak met de gemeente is het maatgevende moment van de ontwikkeling bepaald. Uit de volgende tabel blijkt dat het maatgevende moment voor de voorziene ontwikkeling op de koopavond ligt. Op dat moment is een parkeervraag van 25,11 parkeerplaatsen.

Woningen aanwezigheid	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	Zondagmid dag
Woningen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3
aanwezigheid	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
zorgwoningen	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95
Parkeerbehoefte woningen	16,1	16,1	22,545	23,5375	20,315	18,33	22,79	20,56
Commercieel	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	Zondagmid dag
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	0%	0%
norm per 100 m2 bvo	4	4	4	4	4	4	4	4
aantal 100 m2 bvo	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Parkeerbehoefte detailhandel	6,4	6,4	0,32	0	4,8	6,4	0	0
Parkeereis van de nieuwe functie	22,5	22,5	22,865	23,5375	25,115	24,73	22,79	20,56

Tabel maatgevende moment parkeervraag.



Parkeeroplossing

Op basis van het maatgevende moment kan worden geconcludeerd dat de parkeeropgave voor de ontwikkeling 25,11 parkeerplaatsen is. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeervraag is als volgt.

De ontwikkeling voorziet in het realiseren van in totaal 28 parkeerplaatsen. Van deze 28 parkeerplaatsen zijn er 22 voorzien in een parkeergarage (eigen terrein) en 6 op maaiveld (Nassuaplantsoen, openbaar gebied). Het gemeentelijk beleid voorziet erin dat parkeerplaatsen in een parkeergarage voor 0,8 mee mogen worden gerekend. Dat betekent in voorliggend geval met $22 \times 0,8 = 17,6$ plus 6 parkeerplaatsen op maaiveld = 23,6 parkeerplaatsen gerekend moet worden. Dat betekent dat een tekort is van $25,11$ (parkeeropgave) – $23,6$ (parkeeroplossing) = $1,51$ (afgerond 2) parkeerplaatsen.

Om te bepalen of dit tekort in de praktijk tot een probleem zal leiden als het tekort wordt afgewenteld op openbaar gebied, is beoordeeld wat de bestaande parkeervraag in openbaar gebied is. Op basis van de voormalige commerciële functie (ABN-bank) was sprake van een parkeervraag van 23,4 parkeerplaatsen op de koopavond (het maatgevende moment van voorliggende ontwikkeling). Van deze parkeerplaatsen, werden 12,2 parkeerplaatsen in openbaar gebied gebruikt. In de volgende tabel is dat weergegeven.

Aanwezigheidspercentages bestaand								
Commercieel	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	Zondagmid dag
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	0%	0%
norm per 100 m2 bvo	4	4	4	4	4	4	4	4
aantal 100 m2 bvo	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
Parkeereis bestaande functie	31,2	31,2	1,56	0	23,4	31,2	0	0
Parkeerplaatsen eigen terrein	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Bestaande druk op openbaar gebied	20	20	0	0	12,2	20	0	0
Totale parkeereis	2,5	2,5	22,865	23,5375	12,915	4,73	22,79	20,56
Parkeervraag bewoners (koop)			20,07	22,3	17,84		17,84	15,61
Parkeervraag zorgwoningen			2,475	1,2375	2,475		4,95	4,95
Parkeervraag commerciële d.			0,32	0	4,8		0	0
Bestaande druk op openbaar gebied			0	0	-12,2		0	0
			22,865	23,5375	12,915		22,79	20,56

Maatgevende moment parkeervraag in bestaande situatie.

Het afwentelen van 12,2 parkeerplaatsen op openbaar gebied heeft nooit tot parkeerproblemen geleid. Het openbaar gebied kon dit opvangen. Omdat het tekort van 1,51 parkeerplaatsen ten gevolge van voorgaande ontwikkeling veel minder is dan de 12,2 parkeerplaatsen die ten tijde van de ABN-bank in openbaar gebied werden benut, kan redelijkerwijs aangenomen worden dat het tekort van 1,51 parkeerplaatsen ten gevolge van voorliggende ontwikkeling op openbaar gebied afgewend kan worden.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.



5.10 Externe veiligheid

Kader

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

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

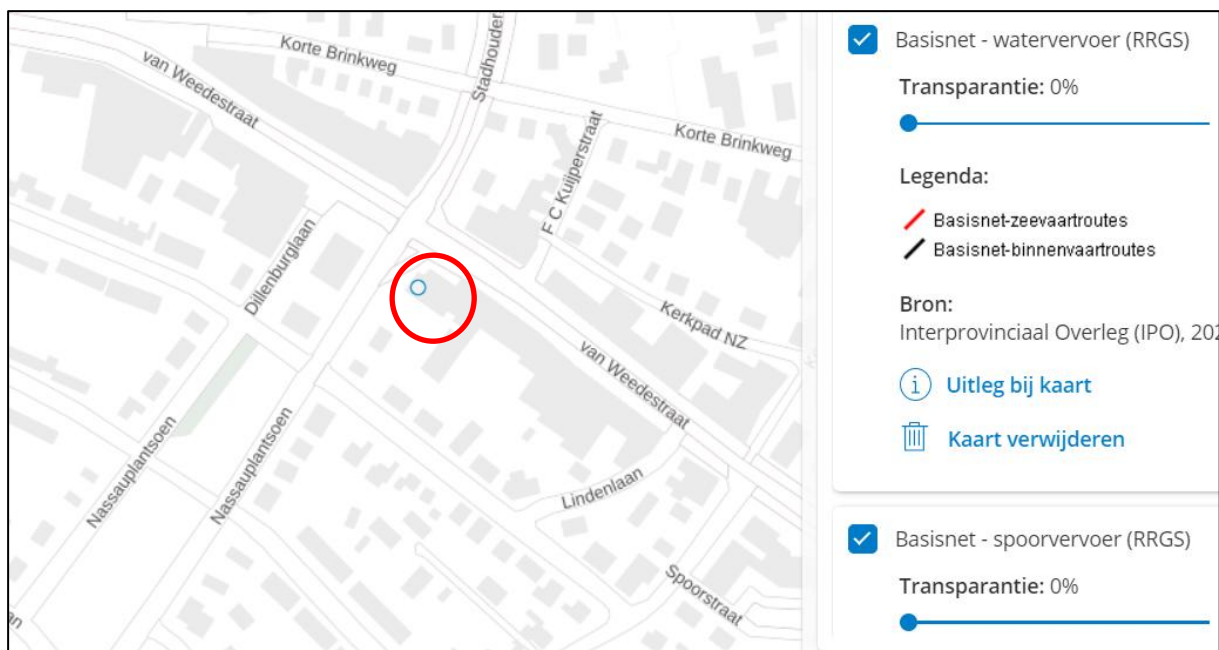
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat



Uitsnede risicokaart.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,



- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming welke voorziet in de realisatie van 26 woningen en een commerciële plint. Gelet hierop moet deze ontwikkeling aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan wordt dan ook genoemd onder categorie D 11.2 van de lijst van bijlage D van het Besluit m.e.r.

De drempelwaarden zoals opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject worden niet overschreden.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Dit is in voorliggende hoofdstukken beschreven en op basis van onderzoek aangetoond. Het college neemt op basis hiervan het expliciete besluit dat geen m.e.r.-plicht geldt.

5.12 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan relevante ruimtelijke en milieukundige elementen. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de plannen heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden. Op verschillende momenten hebben inloopbijeenkomsten plaatsgevonden waar belanghebbenden en belangstellenden reacties op het plan konden geven. Ook hebben individuele gesprekken met omwonenden en ondernemers plaatsgevonden. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met gemaakte opmerkingen. Onder andere bij het bepalen van de positie van het voorziene gebouw.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelings- en uitvoeringskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.



7. Juridische aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 7.3.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te



waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Regels

- De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:
- *Bestemmingsomschrijving*: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels*: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen*: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.



- *Afwijking bouwregels:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels:* In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels:* In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid:* In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:* Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

- Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

7.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, makelaarskantoren, videotheken, kap- en schoonheidssalons, schoenmakers en wonen in een woning.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca tot en met horecacategorie 1', horeca tot en met horecacategorie 1. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de voorziene commerciële ruimte op de begane grond.

Op basis van het bestemmingsplan zijn maximaal 26 woningen toegestaan.

Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

7.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:



- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.



Bijlagen

Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2. Archeologisch booronderzoek

Bijlage 3. Ecologische QuickScan

Bijlage 3a. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 3b. Activiteitenplan Ecologie

Bijlage 4. AERIUS-berekening

Bijlage 5. Bodemonderzoek

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 8. Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 9. Watertoets

