

**Toelichting
Bestemmingsplan
Postweg 58
NL.IMRO.0342.BPSTB0035-0301
Juli 2024**

Bestemmingsplan Postweg 58

Gemeente: Soest
Plannaam: Postweg 58
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSTB0035-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Geldende plan	5
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soesterberg	9
2.3	Ruimtelijke structuur.....	10
2.4	Huidige situatie plangebied	10
2.5	Monumenten en beschermd dorpsgezicht.....	11
2.6	Verkeersstructuur	11
2.7	Groenstructuur	11
2.8	Waterstructuur	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	12
3.1	Inleiding	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid.....	17
4.4	Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Milieuaspecten.....	24
5.3	Water.....	33
5.4	Ecologie.....	36
5.5	Archeologie.....	37
5.6	Cultuurhistorie	38
5.7	Kabels en leidingen.....	38
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1	Inleiding	39
6.2	De regels.....	39
6.3	De verbeelding	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
7.1	Algemeen	42
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	43
BIJLAGEN.....		44
Bijlage 1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	45

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek.....	46
Bijlage 3 Watertoetsresultaat.....	47
Bijlage 4 Stikstofonderzoek	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekken op het perceel aan de Postweg 58 te Soesterberg. De locatie ligt aan de noordrand van de kern Soesterberg. De locatie is mede in verband met de woningbouwontwikkeling ten oosten van de locatie, momenteel braakliggend.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Bij de woning wordt tevens een werkplaats van maximaal 100 m² gerealiseerd. De werkplaats dient voor een kleinschalige smederij, lasinrichting en bankwerkerij. Het vorenstaande dient te worden beschouwd als bedrijf aan huis.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord" is de ontwikkeling niet mogelijk. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' zijn uitsluitend halfvrijstaande en aanééngebouwde woningen toegestaan. Het bouwen van een vrijstaande woning is daarmee niet toegestaan.

Doordat het voornemen niet in overeenstemming is met het geldende planologische regime, dient ter plaatse het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Soesterberg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie E, nummer 6662. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving (rode omlijning) en in de kern Soesterberg (rode ster) weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de kern Soesterberg en in de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Geldende plan

1.3.1 Algemeen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte" (vastgesteld d.d. 12 maart 2018) en het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 28 september 2017). Daarnaast geldt het provinciale voorbereidingsbesluit 'Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht' (vastgesteld d.d. 11 juni 2018). Dit besluit is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan, de genoemde bestemmingsplannen zijn dit wel.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de relevante geldende plannen weergegeven. Het plangebied is in de hierin indicatief met de rode lijn aangegeven. De plannen worden in de volgende paragrafen nader omschreven.



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte"

Op basis van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord" is het plangebied voorzien van de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' met bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – autohandel- en reparatiebedrijf';
- Diverse maatvoeringsaanduidingen;
- Gebiedsaanduidingen:
 - 'geluidzone – weg cumulatie';
 - 'luchtvaartverkeerzone'.

Hierna wordt nader op de bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

Bestemming: 'Overig – De Ridder en Wonen'

Gronden voorzien van de bestemming 'Overig – De Ridder en Wonen' zijn bestemd voor de tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - autohandel- en reparatiebedrijven' is tevens een autohandel en reparatiebedrijf toegestaan. Tevens zijn onder andere de functies wonen, tuinen en erven toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat ten behoeve van de tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder, uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. Ten behoeve van het bouwen van woningen geldt dat deze uitsluitend halfvrijstaand en aanééngebouw mogen worden. Het maximum aantal woningen binnen de bestemming mag maximaal 31 bedragen.

Tot slot gelden er bepaalde maatvoeringen en maatvoeringsaanduidingen voor de goot- en bouwhoogte van woningen, het bebouwingspercentage en de aan te houden afstand van de voorgevel van woningen tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting'

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

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg cumulatie'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – weg cumulatie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

Binnen de gebiedsaanduiding mogen in beginsel geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd indien de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Onder voorwaarden kan hier van worden afgeweken.

Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'

ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden, in aanvulling op de regels in de andere daar voorkomende bestemming(en), beperkingen van de bouwhoogte. Door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 45 meter mag bedragen.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)', van toepassing verklaard.

1.3.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte"

Het plan van de initiatiefnemer is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de huidige bestemmingen qua gebruiks- en bouwmogelijkheden ontoereikend zijn. Hoewel binnen de geldende bestemming woningen zijn toegestaan, mogen deze niet vrijstaand worden gebouwd. Tevens zijn de voorgenomen activiteiten ter plaatse van de te realiseren werkplaats niet specifiek toegestaan.

De binnen het plangebied opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn ontoereikend.

De geldende parkeernormering uit het parapluplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving is het uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 7** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 8** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In de eerste paragraaf wordt de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven, vervolgens wordt in de opvolgende paragrafen ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soesterberg

Soesterberg is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Tot in de 16^e eeuw werd dit landschap gekenmerkt door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. In de Gouden Eeuw werden de landgoederen en buitenplaatsen aangelegd door welgestelden die uit de stad naar deze gebieden trokken. Na 1850 werd de bebossing op grote schaal doorgezet. Diverse instellingen vestigden zich in de bosgebieden. Zo is uit het oorspronkelijke heidelandschap het bos- en landgoederenlandschap ontstaan. Kenmerken zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken.

Het landschap kent overwegend een verspreide bebouwing en heeft haar oorsprong grotendeel in de Gouden Eeuw of daarna. Daarvoor was de heide vrijwel onbewoond. Soesterberg is ontstaan rond de kruising van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, vroeger de Soesterbergerstraat, met de Amersfoortsestraat. Vroeger was de Banningstraat de rechtstreekse verbinding met het station Soestduinen, dat toen ook Soesterberg heette. Na de aanleg van de vliegbasis is deze route komen te vervallen, evenals het zwaartepunt van de Soesterberg. De ruimtelijke opbouw van Soesterberg is in de loop der jaren sterk veranderd. Soesterberg ligt nu ingeklemd tussen de voormalig vliegbasis en de rijksweg A28. Het gebied hiertussen wordt doorsneden door de Amersfoortsestraat. Binnen de orthogonale verkavelingsstructuur vormt de slinger van de Amersfoortsestraat een vreemd element die de noordrand van Soesterberg afsnijdt van de rest. Soesterberg is met name gegroeid na de komst van de militaire basis in de 20^{ste} eeuw. Het landschap wordt gekenmerkt door bos: voornamelijk naaldbos of gecombineerd naald- en loofbos. Door het gebied lopen diverse oude stijlvolle lanen. De Amersfoortsestraat is hiervan een voorbeeld.

Aan weerszijden van de Amersfoortsestraat ligt grotendeels een langgerekte blokverkavelde strook. De woeste gronden werden bij de aanleg van de Amersfoortsestraat, in de 17^e eeuw, in rechthoekige percelen verdeeld van 100 roe lang en 50 roe breed (376 meter bij 188 meter) en in eigendom gegeven als tegenprestatie om de weg tussen Amersfoort en Utrecht te onderhouden. Een huis op het perceel betekende een verdubbeling van het grondbezit. De rechthoekige percelen zijn nog goed op de kaart te zien. Ter plaatse van Soesterberg zijn deze percelen niet zichtbaar, doordat de weg is verlegd. Wel is de maatvoering terug te vinden in de verkaveling. Deze maatvoering kan als leidraad dienen bij een eventuele uitbreiding van het woonwerkgebied of bij de keuze van een nieuwe ontsluitingsstructuur. Het oorspronkelijke laankarakter van de Amersfoortsestraat is hier niet zichtbaar door de omlegging van deze weg begin jaren '70 van de vorige eeuw. In afbeelding 2.1 is de ontstaansgeschiedenis van Soesterberg middels zes kaarten weergegeven.



Afbeelding 2.1: Ontstaansgeschiedenis Soesterberg (Bron: Gemeente Soest)

2.3 Ruimtelijke structuur

Het woon-/werkgebied Soesterberg-Noord dateert uit eind vijftiger, begin zestiger jaren van de vorige eeuw. Het is hiermee het derde grootste en één na oudste bedrijventerrein van de gemeente.

Het woon-/werkgebied is ontstaan langs en tussen drie voormalige woonstraten: de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de Sterrenbergweg. In deze straten bevindt zich nog verschillende oorspronkelijke woonbebouwing. Ook aan de nu doorlopende dwarsstraten, De Schooldwarsweg en de Postdwarsweg, bevinden zich nog bebouwing en een woonhuis. De bedrijfsbebouwing bevindt zich tussen en achter de woonbebouwing. De laatste uitbreiding van het terrein, eind jaren negentig van de vorige eeuw, bevindt zich in het westen rond de Stermerdingweg.

In Soesterberg-Noord ligt thans de nadruk op bedrijvigheid. Naast bedrijvigheid wordt er ook gewoond. Deze woongebieden komen voornamelijk voor in de straten Veldmaarschalk Montgomeryweg, Postweg en in mindere mate aan de Sterrenbergweg. Tevens is in juni 2023 de gebiedsvisie Soesterberg Noord vastgesteld. De Gebiedsvisie Soesterberg-Noord geeft de gewenste toekomstige ontwikkeling van dit gebied weer. Het is de wens om op termijn van een gemengd gebied met wonen en werken naar een groene, gezonde woonwijk met plek voor ontmoeten te transformeren. De Gebiedsvisie Soesterberg-Noord is, zoals de naam al aangeeft, slechts een visie. Het wettelijk kader voor bouwaanvragen is en blijft het bestemmingsplan. De Gebiedsvisie heeft het huidige bestemmingsplan voor Soesterberg-Noord niet veranderd. Op basis van de genoemde kan het gebied gaan transformeren naar een groene, natuur inclusieve woonwijk met een parkzone, waarbij de helft van de ongeveer 500 woningen betaalbaar is,

2.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Postdwarsweg. Aan de oost- en zuidzijde vormen woonpercelen de begrenzing. De Postweg vormt aan de westzijde de begrenzing.

2.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

2.6 Verkeersstructuur

2.7 Groenstructuur

2.8 Waterstructuur

11

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

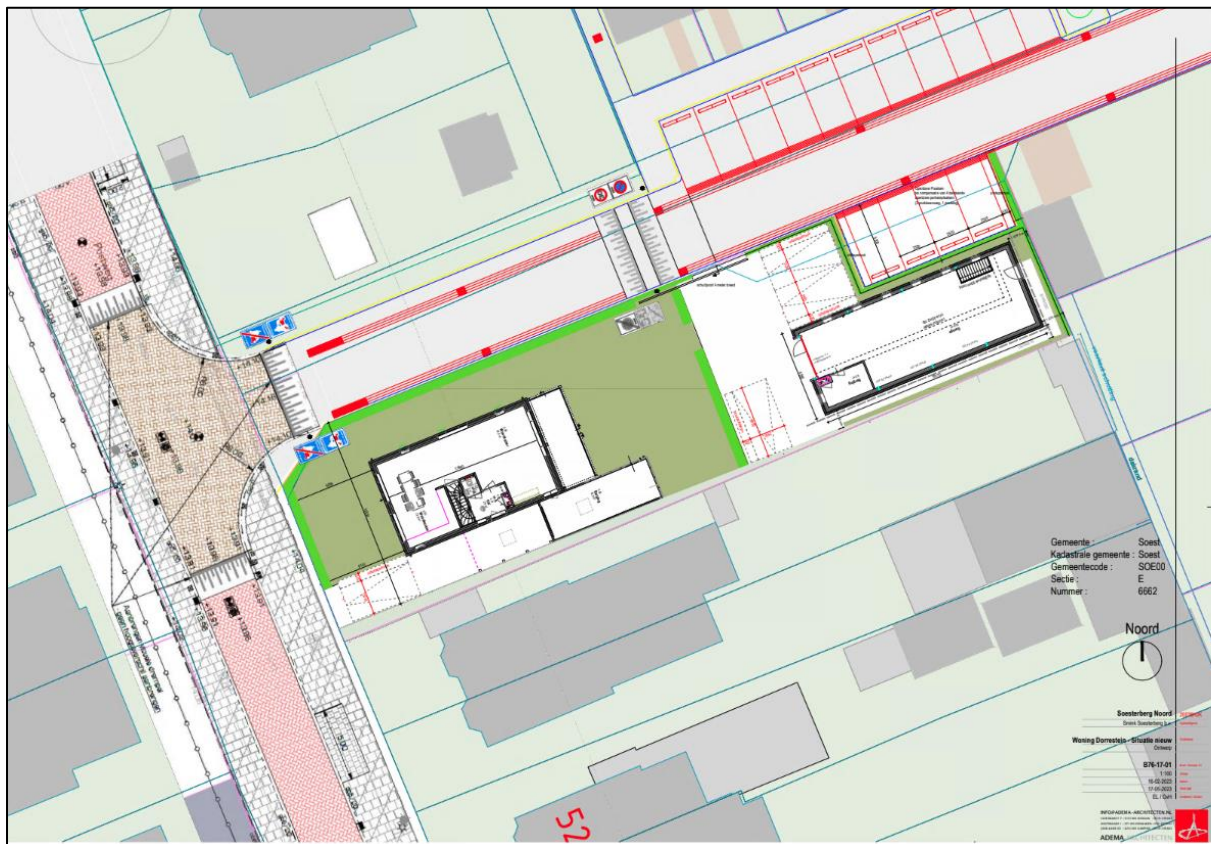
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

3.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt georiënteerd en ontsloten op de Postweg. Achter de woning, gezien vanaf de Postweg, en aan de Postdwarsweg zal een werkplaats gerealiseerd worden ten behoeve van een bedrijf aan huis. Het betreft een kleinschalige smederij en lasinrichting (in een schuur). Hiervoor zal ook deels ruimte ondergronds gebruikt worden zodat de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft en ondergeschikt aan de woning. De schaal en de maat (korrel) langs de Postweg is gevolgd voor de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied en de opzet van de woning. Verder kan op het achterterrein een eenlaags volume komen zoals dat bij vele andere woning langs de Postweg ook al bestaat. Het enige verschil ten opzichte van de andere percelen in de buurt is dat in dit plangebied de 'schuur' een noordwand heeft die op de publieke ruimte van de Postdwarsstraat is gericht en daarom zal er extra aandacht aan de architectonische uitwerking worden gegeven.

Rondom de woning worden de gronden ingericht als tuin, welke wordt omsloten door een heg. Aan de zijde van de werkplaats komt een opening in de heg.

Aan de Postdwarsweg worden 4 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: Situatietekening gewenste situatie plangebied (Bron: Adema Architecten)

3.3 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid, dit ook in lijn met het 'Convenant Duurzame Woningbouw'. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. Conform het bouwbesluit zal de woning voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van duurzaamheid. Wat betreft materiaalkeuze wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Ten aanzien van het aspect water wordt hemelwater gescheiden van het afvalwater en wordt regenwater afgevoerd via het bestaande hemelwaterriool. Het regenwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd in de grindkoffers op het eigen terrein dan wel opgeslagen voor eigen gebruik.

3.4 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeerbeleid

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een ontwikkeling; de parkeereis. De parkeereis wordt berekend door de hoeveelheid of de omvang van de functie(s) te vermenigvuldigen met de parkeernormen uit de bijlage van de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4^e herziening)' van de gemeente Soest. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan.

Bij het bepalen van de parkeereis biedt de gemeente de keuze om fietsparkeerplaatsen te realiseren, in ruil voor een lagere autoparkeernorm. Naast de kolom met reguliere parkeernormen staat daarom een kolom met fietsparkeernormen en een lagere autoparkeernorm waaraan in dat geval beide voldaan moet worden.

Omdat geen halve parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, rondt de gemeente de parkeereis altijd af op een heel getal. Bij (een combinatie met) woningbouw rondt de gemeente de parkeereis af op één cijfer achter de komma. Vanwege correctiefactoren voor parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen is het namelijk mogelijk (een berekend aantal van) bijvoorbeeld 0,8 parkeerplaats te realiseren. De parkeereis rondt de gemeente pas aan het einde van alle berekeningen af.

Parkeereis

In onderstaande tabellen zijn de parkeernormen voor woningen en bedrijven opgenomen.

Tabel 3.1: parkeernormen woningen (Bron: Gemeente Soest)

Type		 + 	Eenheid
Woning tot en met 40 m ² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m ² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m ² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m ² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m ² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m ² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

keernorm wonen (Bron: Gemeente Soest)

Type		 + 	Eenheid
Bedrijfsgebouw <i>Alle bedrijven, niet zijnde kantoor of loods/opslag, waaronder ook transport- en garagebedrijven.</i>	1,9	1,8 1,5	100 m ² bvo

Tabel 3.2: parkeernorm bedrijf (Bron: Gemeente Soest)

De te realiseren woning krijgt een gebruiksoppervlak van 160 m². Hierbij geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen. De te realiseren werkplaats (in de schuur, bedrijf aan huis) krijgt een oppervlak van 100 m². Voor deze werkplaats geldt daarmee een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen.

Verder dient er nog rekening te worden gehouden met aanwezigheidspercentages en een correctiefactor voor niet openbare parkeerplaatsen, dit brengt met zich mee dat de parkeereis niet 4,1 betreft (2,2+1,9), maar 3 parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment (werkdagochtend en middag) is de parkeereis van de woning 1,1 (50%) en van het bedrijf aan huis 1,9 (100%). Vervolgens geldt er een correctiefactor van 0,8 omdat de parkeerplaatsen op eigen terrein niet openbaar zijn. De som komt dan alsnog op 4 parkeerplaatsen uit ($4 \cdot 0,8 = 3,2$). Desalniettemin is het plangebied van ruim voldoende omvang om dit te kunnen realiseren.

Er worden verder als gevolg van voorliggend planvoornemen 4 bestaande parkeerplaatsen verplaatst. Een van de Postweg en drie van de Postdwarsweg. Langs de Postdwarsweg worden dan ook 4 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om te waarborgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via meerdere in- en uitritten. De woning (gesitueerd aan de westzijde van het perceel) wordt direct ontsloten op de Postweg. De werkplaats (in het noordoostelijke deel) wordt ontsloten op de Postdwarsweg.

De gevolgen voor de verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt worden berekend op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Uitgegaan wordt van:

- De verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- De stedelijke zone: 'rest bebouwde kom'.

De CROW hanteert een minimale en een maximale verkeersgeneratie. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Al met al resulteert het voornemen in de volgende verkeersgeneratie:

Type woning	Verkeersgeneratie per woning / per 100 m ² bvo m ²	Aantal woningen / per 100 m ² bvo in m ²	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	10	85	8,5
Totaal			16,7

Zoals aangegeven wordt het plangebied ontsloten via meerdere in- en uitritten op verschillende straten rondom het plangebied. Verdeeld over de dag is de toename van verkeersbewegingen zeer beperkt en niet waarneembaar tussen het bestaande verkeer.

Aangenomen wordt dat de infrastructuur rondom het plangebied over voldoende capaciteit beschikt om de berekende verkeersgeneratie af te kunnen wikkelen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat sommige belangen botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI geraakt.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Verdere toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water-

en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere visies, die gekoppeld zijn aan ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De visies en ambities zijn uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

In dit geval is met name de ambitie ten aanzien van vitale steden en dorpen van belang. Hierna wordt op deze ambitie ten aanzien van het speerpunt speerpunt ingegaan:

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen.

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maakt dat de provincie primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal de provincie zich moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

Voor de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de hiervoor aangegeven basisprincipes, maar daarnaast staat deze onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, van nabijheid van functies en behoud van de leefbaarheid, van behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, van behoud van biodiversiteit en van de energie-infrastructuur.

Gebiedsgericht

In de uitwerking van het beleid in drie regio's brengt de provincie samenhang aan tussen de thematische ambities. De uitgangspunten voor beleid zijn ook hier leidend. Uit de processen om te komen tot de drie gebiedsuitwerkingen komt naar voren, dat het mogelijk is om de opgaven te realiseren, maar dat de provincie daarbij die uitgangspunten wel hard nodig heeft. Utrecht moet zich concentreren en combineren om bijvoorbeeld zowel de stedelijke ontwikkelingen een plek te geven, als de bijbehorende groene en blauwe ontwikkelingen. Dit is uitgewerkt in de drie regio's, regio U16, regio Amersfoort en regio Foodvalley.

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Soest, dat weer onderdeel uitmaakt van de regio Amersfoort.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning binnen de kern Soesterberg. Het betreft hier daarmee een 'binnendorps ontwikkeling' waar met name op toegespitst dient te worden. Het perceel biedt echter niet veel mogelijkheden tot een verdere mate van verdichting. Hoogbouw is op de desbetreffende locatie ongewenst gezien de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het toevoegen van de woning op deze manier een uitstekende invulling geeft aan de ambities zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt de bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Planspecifiek

Ten aanzien van specifiek kleinschalige woningbouw ter plaatse van het plangebied is met name artikel 9.2 relevant

9.2 Stedelijke functies in stedelijk gebied

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. 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;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In voorliggend geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op een locatie binnen stedelijk gebied, hierbij wordt voldaan aan de basisprincipes voor verstedelijking, te weten:

1. Zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps
2. Daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. Eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Zo betreft het hier een binnendorpse realisatie, hierbij wordt rekening gehouden met energiebesparing en het worden duurzame energiebronnen toegepast, zo blijkt ook uit paragraaf 3.3 van deze toelichting.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Provincie Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gevorderd zijn in de woningmarkt. Door het toevoegen van dit type woning wordt tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Ook wordt de woning gebouwd voor lokale behoefte, zo zal de initiatiefnemer er zelf gaan wonen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de structuurvisie 'Soest 2009-2030'.

4.4.2 Masterplan Wonen Soest 2020

Algemeen

De gemeenteraad van Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

Kwantitatieve vraagontwikkeling

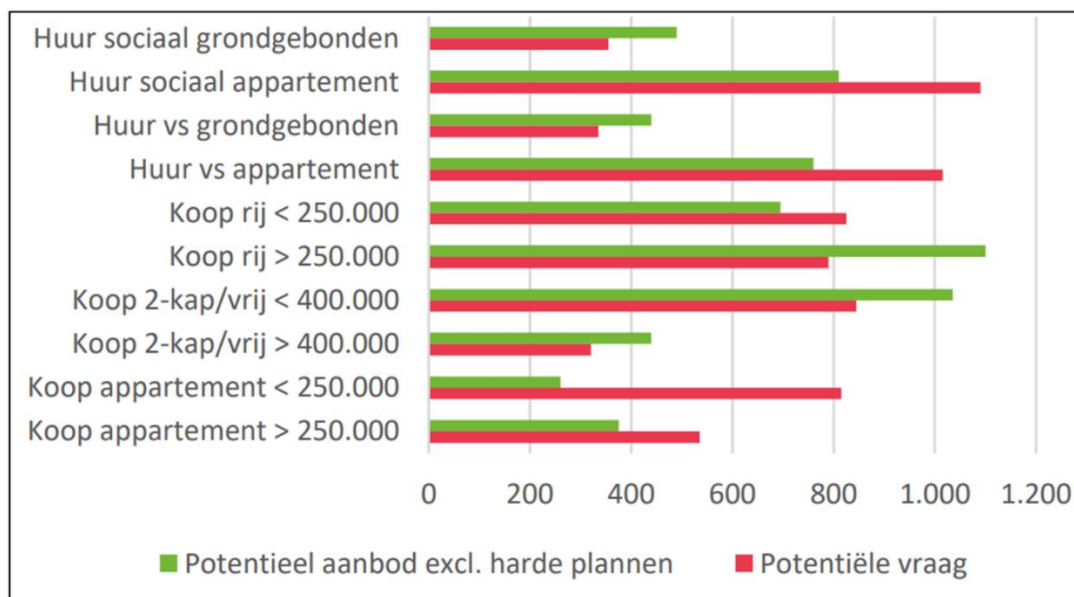
In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze

behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 4.2 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

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



Afbeelding 3.1: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantiteitsopgave in combinatie met beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven.

Toetsing van het initiatief aan het Masterplan

In voorliggend geval wordt één vrijstaande woning gerealiseerd op een inbreidingslocatie in de kern Soesterberg. De vorm en ligging van het perceel maken dat de indeling zoals beoogd in dit plan tot de hoogst haalbare kwantitatieve invulling. Zo zijn rijwoningen door het langgerekte smalle perceel ongewenst, en is hoogbouw op deze locatie ook niet gewenst. Het voornemen sluit daarom goed aan bij hetgeen omschreven in het Masterplan. De woning wordt daarbij gebouwd voor lokale behoefte en ziet toe op een doorstroming op de woningmarkt. De kleinschalige smederij op het perceel zorgt voor enige ingepaste beperkte bedrijvigheid en levendigheid zonder overlast te geven.

4.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Uitgangspunten

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn

daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies.

In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

Toetsing van het initiatief aan het verkeer- en vervoersplan

Voor de gehele woningbouwontwikkeling in Soesterberg-Noord is een verkeersplan opgesteld dat aansluit bij de uitgangspunten van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan. Hier wordt daarom gesteld dat de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

4.4.5 Welstandsbeleid

Uitgangspunten

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten. Het plangebied bevindt zich in het welstandsgebied 'Woonwerkgebied Soesterberg'.

Woonwerkgebied Soesterberg

Het bedrijventerrein Soesterberg ligt ten noorden van de Amersfoortsestraat. Hier geldt ook de stedenbouwkundige visie 'Soesterberg Noord'. Aan de west- en noordzijde vormen respectievelijk de gemeentegrens en de vliegbasis de grens. Aan de oostzijde is dat de Veldmaarschalk Montgomeryweg de grens, die tevens de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein is.

Het bedrijventerrein heeft een regelmatige rechthoekige structuur waarbinnen zich bouwmassa's die als kantoor en/of als bedrijven worden gebruikt bevinden. De gebouwen zijn opvallend gelijkvormig en ontstaat er mede door de voornamelijk rechthoekige en sobere vormgeving een rustig beeld. De ruimte rond de gebouwen vaak verhard met nauwelijks groen.

Aan de Amersfoortsestraat wordt het beeld bepaald door een grote diversiteit van gebouwen en bouwwerken die in afmeting, stijl en gebruik van elkaar afwijken. In het gebied ligt ook een aantal (vrijstaande) woningen en rijtjeswoningen. De woningen bezitten geen onderlinge samenhang omdat ze min of meer verspreid over het gebied liggen en het bedrijfsmatige karakter van het gebied, de boventoon voert.

Het woon-werkgebied in Soesterberg is een ontwikkelingsgebied. Binnen de 'kamer 1' (waarin het plangebied is gelegen) is een industriële uitstraling voor het architectonisch karakter van nieuwbouw belangrijk. Hier wordt ruimte geboden voor woningbouw. Langs de sorties en lanen, aan de oude dwarswegen en op de binnenterreinen kan hier op termijn worden gewoond. Deze transformatie wordt als eerste ingezet in kamer 1. Naast woningbouw blijft er echter ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en ambachtelijke werkruimtes. Hierdoor behoudt het gebied een gemengd karakter, een wijk om in te wonen én te werken. In kamer 1 zal de beoogde verandering

- van een gemengd bedrijventerrein naar een aantrekkelijk dorpsgebied met meer ruimte voor wonen - als eerste plaatsvinden. Op termijn kan deze transformatie ook in de aangrenzende deelgebieden (kamer 2 en 3) worden gerealiseerd, zie hiervoor ook paragraaf 2.3 (hier wordt een programma van circa 500 woningen beoogd).

Toetsing van het initiatief aan de nota

Op basis van de welstandskaat geldt voor het plangebied het welstandsniveau 'gewoon'. Voor dit niveau gelden de hoofdaspecten. Het bouwplan moet voldoen aan de ter plaatse geldende beoordelingsaspecten. Deze zijn opgenomen in tabel 1.

Hoofdaspecten: 'Bijzonder' & 'Gewoon'

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Tabel 1: Hoofdaspecten niveau 3 gewoon (Bron: Gemeente Soest)

In de omgevingsvergunningsfase wordt het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan zal moeten voldoen aan de bovengenoemde hoofdaspecten. Voor nu wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen het welstandsbeleid van de gemeente Soest.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's Besluit milieueffectrapportage, bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en kabels en leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Passende beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen en een werkplaats. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.4.2) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

5.2.2.2 Wet bodembescherming

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

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

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.2.2.3 Situatie in het plangebied

Medio 2018 is onder andere ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechniek ZVS Eemnes BV. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, alsmede de beschikbare informatie afkomstig uit eerdere bodemonderzoeken en nadere bodemonderzoeken (waarna in bijlage 2 wordt verwezen), zijn er geen milieutechnische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied naar woonpercelen.

5.2.2.4 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor dit in dit bestemmingsplan gewenste ontwikkeling.

5.2.3 Milieuzonering

5.2.3.1 Algemeen

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

5.2.3.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie een grote hoeveelheid aan verschillende functies toegestaan. Het merendeel van deze functies vervallen echter en maken plaats voor woonbebouwing. Het plangebied ligt aan de westzijde echter op korte afstand van een bedrijventerrein. Gelet op het vorenstaande kan, het plangebied dan ook worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

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

5.2.3.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. De volgende twee vragen zijn hierbij van belang:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten aanzien van de voorgenomen te realiseren werkplaats wordt opgemerkt dat deze bedoeld is voor een kleinschalige 'smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.'. In voorliggend geval is echter sprake van zeer kleinschalige activiteiten en wordt de bedrijfsvoering geschaald onder een bedrijf aan huis. Dergelijke activiteiten zijn goed inpasbaar in een woongebied. In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt de kleinschaligheid gewaarborgd door het oppervlak van

bebouwing vast te leggen. Het is goed op deze plek inpasbaar in de omgeving, gezien ook het feit dat Soesterberg-Noord steeds meer gemengd gebied is of gaat worden. Het plangebied op dit perceel is daar een exemplarisch goed voorbeeld van. Daarbij wordt dit bedrijf benaderd als een 'categorie B2'. Voor de omgevingsvergunningsaanvraag is te zijner tijd dan ook een akoestisch- en trillingsonderzoek nodig, gericht op een goed woonklimaat op de begane grond. Daarbij wordt het bedrijf ook bouwkundig gescheiden van het hoofdgebouw, wat eveneens wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Tevens kan het plangebied goed worden aangemerkt als gebied waar functiemenging wordt nagestreefd, zie ook paragraaf 2.3. Het plangebied ligt tussen een bedrijventerrein aan de westzijde en een nog te realiseren woongebied aan de oostzijde. Het plangebied kan daarmee worden beschouwd als een overgangszone waar een menging van functies gewenst is.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bij het benaderen van het plangebied als functiemengingsgebied, worden de milieubelastende activiteiten ter plaatse van de voorgenomen werkplaats ingeschaald als milieucategorie B activiteiten. Een bouwkundige afscheiding van woningen is in dat geval een vereiste. Hier wordt ter plaatse van het plangebied aan voldaan, door het opnemen van een aanduiding voor het bedrijf.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in het aantasten van het woon- en leefklimaat in en om het plangebied.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven belemmert.

Rondom het plangebied komen verschillende milieubelastende activiteiten voor. Hierna wordt op de verschillende functie ingegaan.

Bedrijventerrein

Aan de westzijde van de Postweg zijn de gronden overwegend voorzien de bestemming 'bedrijventerrein'. Op deze gronden zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke activiteiten geldt in het 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. De woningen in het plangebied bevinden zich op ten minste 20 meter afstand van het bouwvlak behorende bij het bedrijventerrein. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Postweg 47 en 43

Aan de Postweg 47 en 43 is daarnaast een gemengde bestemming opgenomen. Op basis van deze gemengde bestemming zijn op basis van de functiemengingslijst ten hoogste milieucategorie B functies toegestaan. Dergelijke functies komen overeen met milieucategorie 3.2 functies. Voor dergelijke functies geldt in het 'gemengd gebied' een richtafstand van 50 meter. De bouwvlakken van deze gemengde bestemming (de locatie waar hoofdzakelijk de milieubelastende activiteiten plaatsvinden) bevinden zich op circa 20 meter afstand van de dichtstbijzijnde te realiseren woning in het plangebied. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Het is echter toegestaan om gemotiveerd af te wijken van de geldende richtafstanden.

Ter plaatse van de hiervoor genoemde gemengde bestemming (Postweg 47 en 43) is in de feitelijke situatie een autohandel en -reparatiebedrijf gevestigd. Dergelijke bedrijfsmatige activiteiten zijn aangemerkt als milieucategorie 2 activiteiten. Met een richtafstand van 10 meter ('gemengd gebied') wordt wel voldaan aan de richtafstanden.

Tot slot word opgemerkt dat de hiervoor genoemde gemengde bestemming in de huidige situatie ligt tussen bestaande woningen van derden. Deze woningen zijn reeds maatgevend voor de bedrijfsmatige activiteiten die ter plaatse plaatsvinden. Gelet op het vorenstaande is van een (verdere) belemmering van de bedrijfsvoering van het bedrijf geen sprake.

Resumé

Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van de te realiseren woning in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd vormt de woningbouwontwikkeling geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.2.3.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van de toevoeging van een geluidgevoelig object (een woning).

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai, als bedoeld in de Wgh, vormt daarom dan ook eveneens geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De invloed van individuele bedrijvigheid is reeds behandeld in paragraaf 5.2.3.

Wegverkeerslawaa

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszones van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de N237.

Ten aanzien van de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de N237 wordt opgemerkt dat de afstand tussen de wegen en het plangebied bijna 150 meter bedraagt. Tussen de genoemde wegen en het plangebied staan daarnaast meerdere rijen aan bebouwing. Deze bestaande bebouwing zorgt daarmee voor een afschermende werking, waardoor op voorhand wordt gesteld dat de geluidsbelasting van deze wegen ter plaatse van het plangebied niet boven de voorkeurswaarde van 48 dB komt.

Ten aanzien van de Postweg wordt opgemerkt dat deze weg dient voor de ontsluiting van de aangelegen percelen. De weg betreft geen hoofdontsluitingsweg, waardoor de verkeersintensiteit laag wordt ingeschat. Tevens wordt de Postweg in de nabije toekomst omgevormd tot een 30 km/uur weg. Gelet op de te verwachten geringe verkeersintensiteit, alsmede de reductie van de maximum snelheid (van 50 km/uur naar 30 km/uur), wordt verwacht dat ook ten aanzien van de Postweg wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Er wordt daarom gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect wegverkeerslawaa.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

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

De belangrijkste zijn:

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

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

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.5.2 Situatie in het plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.5.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.6 Externe veiligheid

5.2.6.1 Algemeen

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 ruimtelijke 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 (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, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

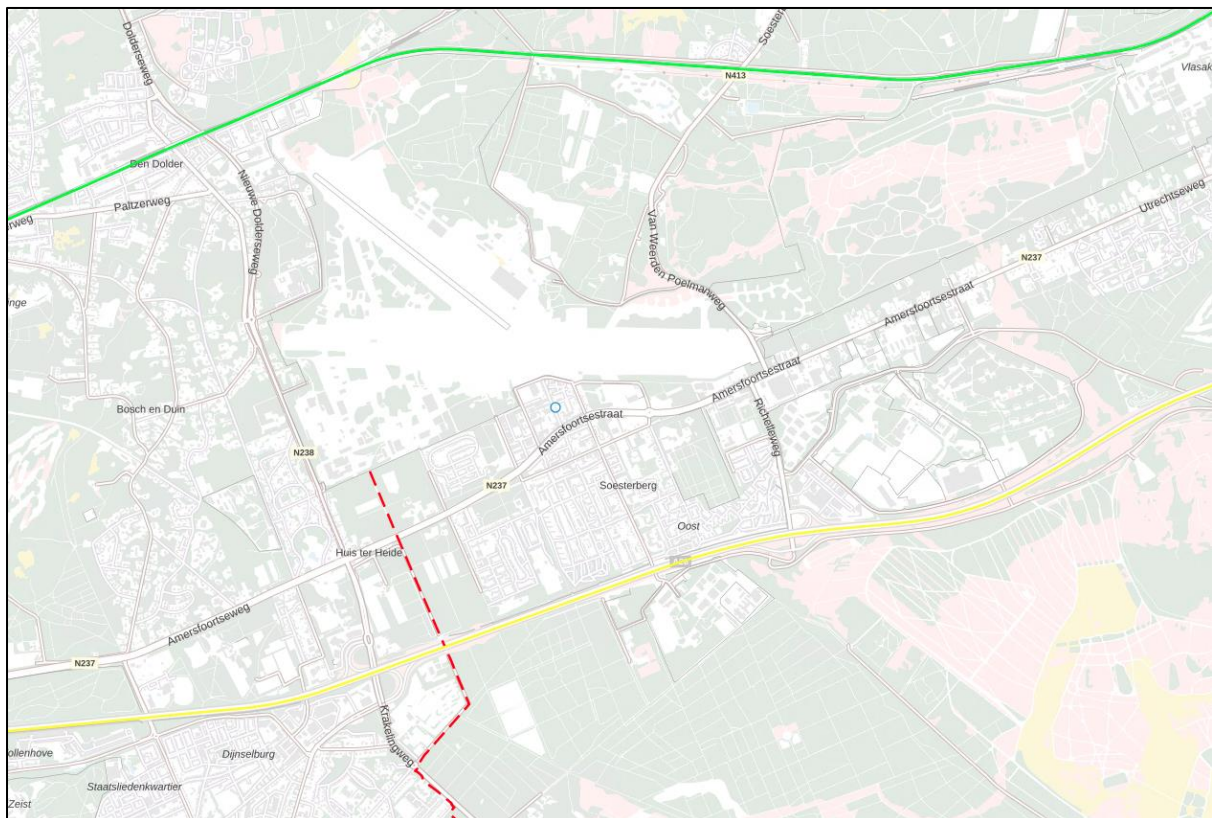
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.2.6.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn er relevante risicobronnen aanwezig, te weten dat langs de Amersfoortsestraat mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bevoorrading van een tankstation zonder LPG). De locatie ligt verder niet binnen het Brand- of explosieaandachtsgebied van de A28 maar wel binnen het invloedsgebied. Ook binnen het invloedsgebied van mogelijke gifwolken van het spoor tussen Utrecht-Soest. De planlocatie ligt op 2,5km van het spoor en daarmee binnen de contour van 4km.

Dit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen, echter is het wel noodzakelijk dat er een korte verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

Aangenomen wordt dat de toekomstige bewoners en gebruikers van de schuur (bedrijf) hier van op de hoogte zijn en dit voor zichzelf helder hebben, daarbij wordt eveneens verwacht dat deze bewoners zelfredzaam zijn danwel dat er personen aanwezig zijn die minder zelfredzame personen kunnen helpen te vluchten in geval van calamiteiten. De inrichting van de gebouwen dient hierop ingericht te zijn en er dient geoefend te worden op het beschreven scenario en interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen.

Voor het bedrijf in het plangebied wordt aanvullend nog gesteld dat de Wet milieubeheer van toepassing is. Voor de oprichting van het bedrijf is een melding activiteitenbesluit nodig. Hierbij kan via de AIM module gecontroleerd worden of een vergunning of melding nodig is en kan gecheckt worden welke milieuregels en maatregelen voor de inrichting gelden.

5.2.6.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden /

versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband voor de lange en de korte termijn de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit

4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.3.1.7 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het gemeentelijk plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater, grondwater en hemelwater.

5.3.2 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Algemene aandachtspunten

5.3.3.1 Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is zoveel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Het hemelwater wordt afgevoerd via het bestaande hemelwaterriool.

5.3.3.2 Grondwaterneutraal bouwen

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

Bij de uitwerking van de bouwplannen van de woningen wordt tevens rekening gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

5.3.3.3 Schoon houden – scheiden - schoonmaken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

De bouwmaterialen zijn dusdanig gekozen dat er van verontreiniging van afstromend hemelwater geen sprake is. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect water niet tot een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan leidt.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.4.2 Gebiedsbescherming

Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Situatie Plangebied

Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van ruim 11 kilometer.

Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een Aeriusberekening door BJZ.nu uitgevoerd. Deze is in bijlage 4 bij deze toelichting bijgevoegd. Hierbij is zelfs nog uitgegaan van de verkeersgeneratie van 2 woningen, en geeft daarmee zeer 'worst-case'.

In de volgende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

In de toekomstige gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 160 meter afstand. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Situatie plangebied

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling op onbebouwde, braakliggende gronden. Het slopen van bebouwing of het rooien van (opgaande) beplanting is niet aan de orde. Vanwege het beheer van de gronden worden op voorhand gesteld dat het plangebied geen geschikt leefgebied is voor beschermde flora & fauna. Een quickscan ecologie wordt niet noodzakelijk geacht. Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor beschermde flora en fauna.

5.4.5 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting (AWV1)'.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10.000 m².

Gelet op het feit dat de bodemingreep minder dan 10.000 m² bedraagt, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht, geen rijks- of gemeentelijke monumenten in en rondom het plangebied. Daarnaast zijn er geen andere cultuurhistorische waarden en kenmerken in en rondom het plangebied aanwezig.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande past het plan binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.6). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

Tuin (Artikel 3)

In lijn met de wijze van bestemmen bij woonpercelen rondom het plangebied, zijn de naar de wegen gekeerde gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen en voor perceelontsluitingen.

In de bouwregels is bepaald dat erkers en ingangspartijen van aangrenzende gebouwen binnen deze bestemming mogen worden gebouwd. Hiervoor gelden een aantal maatvoeringseisen.

Verkeer (Artikel 4)

De openbare parkeerplaatsen langs de Postdwarsweg zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Wonen (Artikel 5)

De te realiseren woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming wonen zijn woningen, al dan niet met een beroep aan huis toegestaan. Specifiek voor de te realiseren woning met werkplaats is door middel van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – smederij, lasinrichting en bankwerkerij' bepaald dat ter plaatse tevens de in de aanduiding genoemde activiteiten zijn toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Om de te realiseren woning mogelijk te maken, is in het plangebied een bouwvlak opgenomen. Deze is tevens voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Door middel van maatvoeringsaanduidingen zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald.

Tot slot zijn tevens bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken opgenomen.

Waarde - Archeologie lage verwachting (Artikel 6)

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

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 7)

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

Algemene bouwregels (Artikel 8)

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regeling voor onderkeldering van gebouwen. Daarnaast is er een regel, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)

In dit artikel zijn regels voor gronden met de aanduiding 'geluidszone – weg cumulatief' en 'Luchtvaartverkeerzone' opgenomen. Met dit artikel wordt bepaald dat er maatregelen getroffen dienen te worden indien de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten groter is dan 48 dB (vanwege wegverkeerslawaaï). Tevens zijn regels opgenomen met betrekking tot de maximale bouwhoogte (vanwege de luchtvaartverkeerzone).

Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan het archeologisch beleid actueel worden gehouden.

Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel wordt geregeld dat de wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt, gelden zoals deze op moment van vaststelling van het plan luiden. Tevens zijn in dit artikel regels ten aanzien van parkeren vastgelegd.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om de woning op te richten. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de gebruikelijke diensten en instanties gestuurd. Dit gebeurt gelijktijdig met de terinzagelegging.

8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

8.1.3 Zienswijzen

Deze paragraaf heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, hierbinnen zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Stikstofonderzoek