

**Toelichting
Vastgesteld wijzigingsplan
Woningbouw NKS-terrein
NL.IMRO.0342.WPSTB0005-0301
Februari 2019**

Wijzigingsplan Woningbouw NKS-terrein

Gemeente: Soest
Plannaam: Woningbouw NKS-terrein
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.WPSTB0005-0301
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Geldende plannen	5
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soesterberg	8
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Huidige situatie plangebied	9
2.5	Monumenten en beschermd dorpsgezicht	10
2.6	Verkeersstructuur	10
2.7	Groenstructuur	10
2.8	Waterstructuur	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Inleiding	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Wettelijke kaders	19
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Milieuaspecten	26
5.3	Water	33
5.4	Ecologie	36
5.5	Archeologie	38
5.6	Cultuurhistorie	38
5.7	Kabels en leidingen	39
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	40
6.1	Inleiding	40
6.2	De regels	40
6.3	De verbeelding	42
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.1	Algemeen	43
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
8.1	Procedure en fase wijzigingsplan	44
BIJLAGEN		45

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai.....	46
Bijlage 2 Watertoetsresultaat.....	47
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

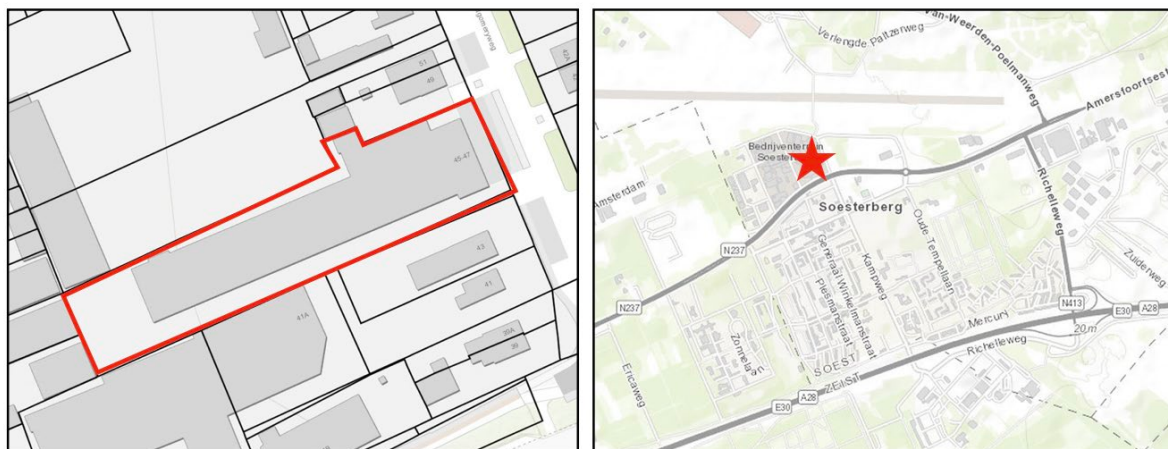
In het gebied Soesterberg-Noord bevindt zich een woon-/werkgebied. Het betreft een transformatiegebied, waarvoor in 2018 een actueel bestemmingsplan is vastgesteld. Initiatiefnemer is voornemens binnen Soesterberg-Noord 48 grondgebonden woningen en 100 appartementen te realiseren. Een deel van deze ontwikkeling, te weten de bouw van vier rijtjeswoningen en twee twee-onder-een-kap woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Het voornemen is niet geheel passend binnen het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord", aangezien de functie 'wonen' niet is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn echter voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 20.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voor gronden met deze aanduiding de mogelijkheid geeft om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied-Soesterberg Noord', waarmee de bouw en het gebruik van de woningen onder voorwaarden toegestaan wordt. Voorliggend wijzigingsplan 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 de kern Soesterberg, gemeente Soest. Het gebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie E, perceelnummer 6002.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving (rode omlijnning) en in de kern Soesterberg (rode ster) weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de directe omgeving en in de kern Soest (Bron:ArcGis)

1.3 Geldende plannen

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 wijzigingsplan, de bestemmingsplannen zijn dit wel.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de relevante geldende plannen weergegeven. Het plangebied is in de figuur 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" heeft het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting'. Het plangebied is voorzien van een 'bouwvlak' met daarop:

- de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 8;
- de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage (%): 75;
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – categorie b;
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – kunststofverwerkend bedrijf;
- de gebiedsaanduiding 'geluidszone – weg cumulatief' en
- de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.

1.3.3 Bestemmingen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met categorie A of B in Bijlage 2 Lijst van 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. Daarnaast is een kunststofverwerkend bedrijf tot categorie 4.1 toegestaan, net als niet-zelfstandige kantoren behorende bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijven. De bij hiervoor genoemd horende productiegebonden detailhandel, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, technische installaties en groen- en infrastructurele voorzieningen zijn tevens toegestaan. Ter plaatse van het bouwvlak is een uitsluitend een hoofdgebouw toegestaan.

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.

1.3.4 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 (3e herziening) d.d. 28 september 2017', van toepassing verklaard.

1.3.5 Strijdigheid met bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte"

Het plan van de initiatiefnemer is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de functie 'wonen' niet is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd'. In artikel 20.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die toeziet op het wijzigen van de bestemming 'Gemengd' in de bestemming 'Woongebied – Soesterberg Noord'. In voorliggend plan wordt van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt, zodat de gewenste ontwikkeling niet langer in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

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

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 wijzigingsplan 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 Soest (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. Op het bedrijventerrein zijn nu circa 70 bedrijven gevestigd.

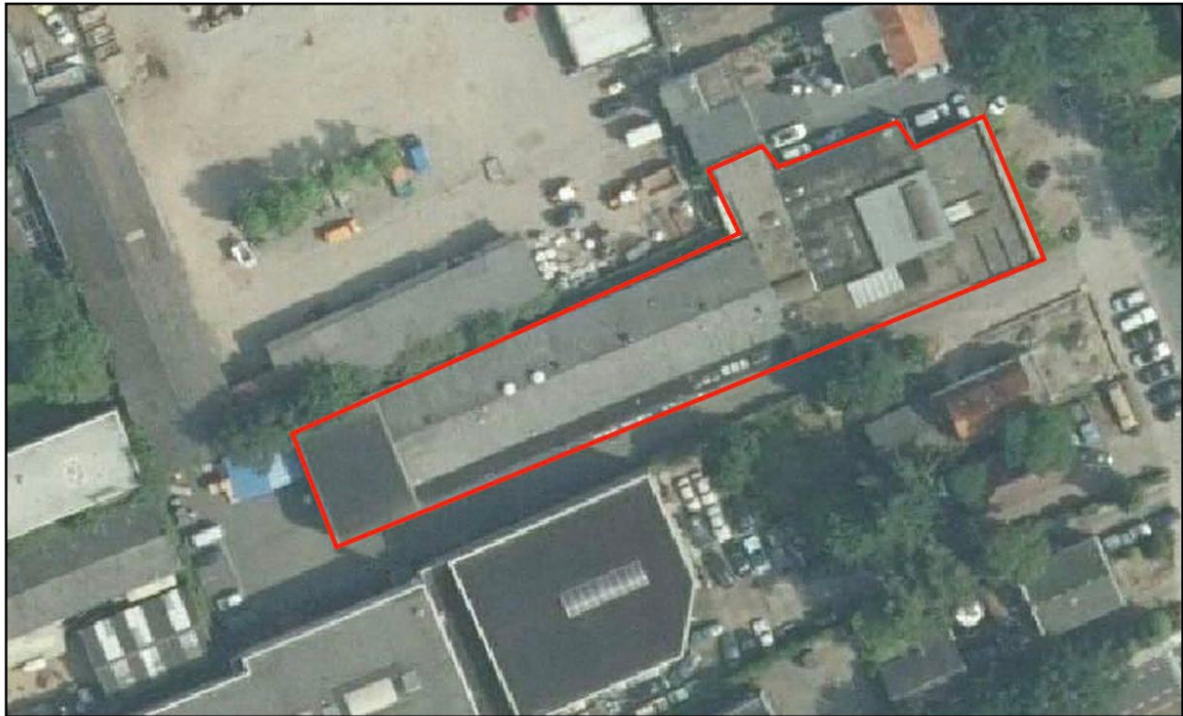
Het woon-/werkgebied is ontstaan langs en tussen drie voormalige woonstraten: de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de Sterrenbergweg. In deze straten bevindt zich nog verschillende oorspronkelijke woonbebouwing. Ook aan de nu doorlopende dwarsstraten, De Schooldwarsweg en de Postdwarsweg, bevinden 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 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 Sterrenbergweg.

2.4 Huidige situatie plangebied

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een toekomstig woninglocatie. Ten oosten bevindt zich een bedrijfsgebouw. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een tankstation en een leegstaand bedrijfsgebouw. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich een autoreparatiebedrijf en een bedrijfsgebouw.

In afbeelding 2.2 de huidige situatie van (de directe omgeving van) het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Utrecht)

2.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Er bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden in het plangebied. Daarnaast is er geen sprake van een beschermd dorpsgezicht in het plangebied.

2.6 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen type B. Deze wegen komen uit op de Amersfoortsestraat. Via deze weg kan de N237 bereikt worden.

2.7 Groenstructuur

Met name de omgeving ten noorden van het plangebied heeft een groen karakter. Dit karakter wordt gevormd door volwassen bomen en beplanting. Kenmerkend voor Soesterberg-Noord is de lanenstructuur, die nog deels in stand is gehouden.

2.8 Waterstructuur

Op en rondom het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De grondwaterstand is relatief laag, waardoor er geen sprake is van grondwateroverlast.

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

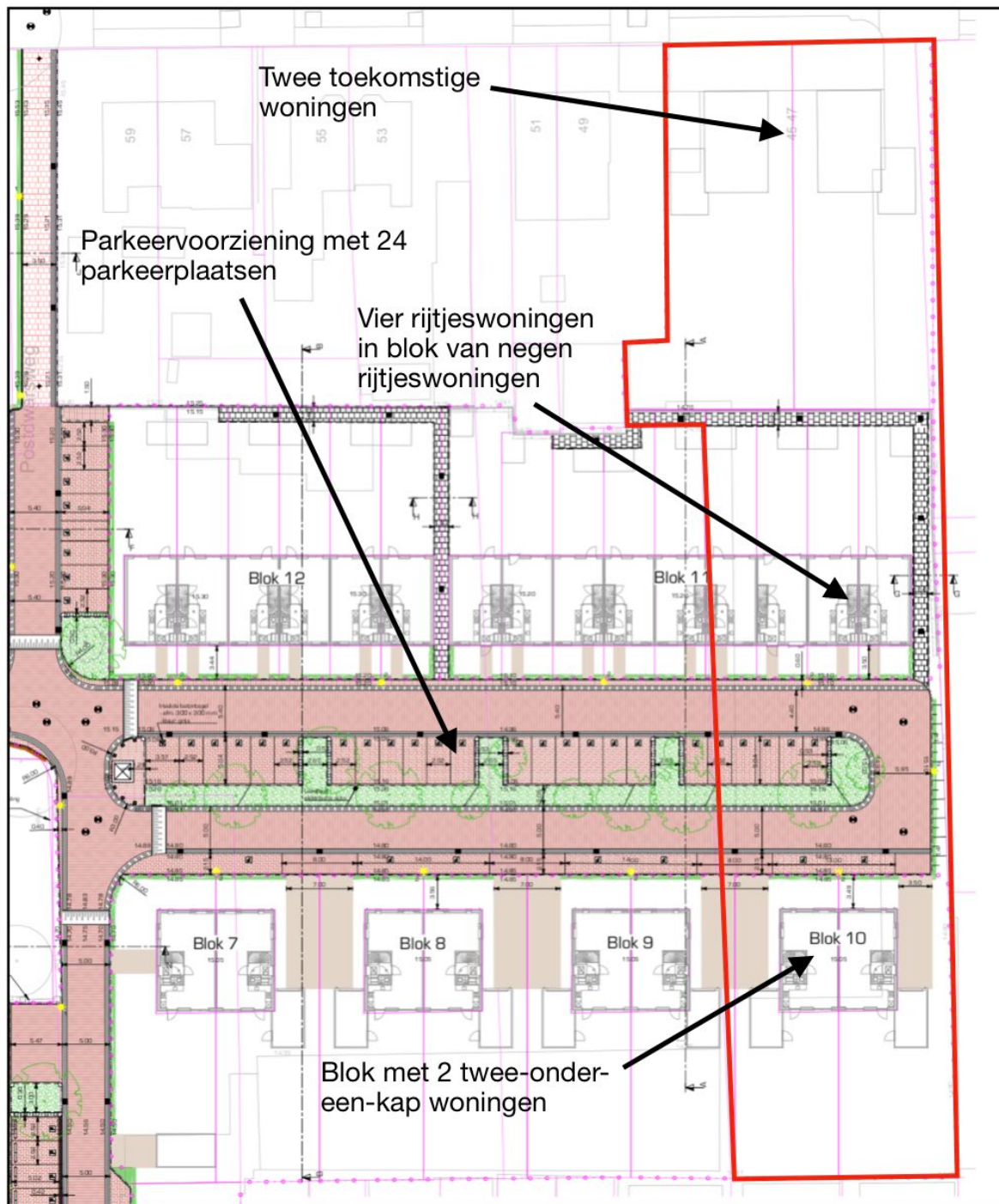
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats twee twee-onder-één-kap woningen en vier rijtjeswoningen te realiseren. Hiermee wordt de huidige bedrijfsbebouwing verwijderd en worden er in totaal zes woningen gerealiseerd. De te realiseren woningen in het plangebied zijn onderdeel van een groter geheel. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt een planologisch kader voor deze woningen geboden. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid ter plaatse van de Veldmaarschalk 45-47 twee woonkavels te realiseren. De plannen voor deze twee woningen zijn echter nog niet concreet.

De twee-onder-één-kapwoningen worden op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens geplaatst en een eventuele garage bij de woningen is, op het achtererf en op een ruime afstand van het hoofdgebouw, toegestaan. De twee-onder-één-kapwoning krijgt daarnaast een goothoogte van circa 5,8 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De woningen worden circa 6 meter breed en ruim 10 meter diep.

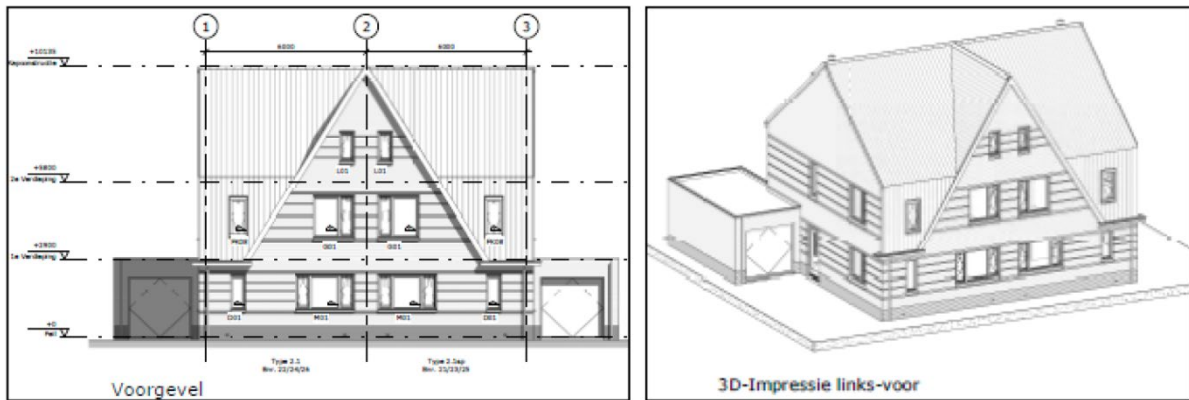
De rijtjeswoningen worden in een blok van in totaal 9 woningen gerealiseerd. Vier van deze woningen worden middels dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt. De goot- en bouwhoogte van de rijtjeswoningen betreffen respectievelijk circa 5,8 meter en ruim 10 meter. De woningen zijn 5,4 meter breed en circa 9,7 meter diep.

Stedenbouwkundig gezien past de toekomstige situatie in het toekomstig straatbeeld. Het plan maakt deel uit van een grotere woningbouwontwikkeling, waarin tevens rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden. Qua bebouwing, massa en verschijningsvorm sluit de nieuwe bebouwing aan bij zowel de huidige als de toekomstige bebouwing rondom het plangebied.

Afbeelding 3.1 geeft de gewenste situatie weer. Het plangebied is met rode lijn weergegeven. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn aanzichten en 3d-impressies van de twee-onder-een-kap woningen en rijtjeswoningen weergegeven.



Afbeelding 3.1: inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: Drong omgeving en techniek)



Afbeelding 3.2: aanzicht en 3d-impressie twee-onder-een-kap woningen (Bron: Dantuma Wegkamp)



Afbeelding 3.3: aanzicht en 3d-impressie rijtjeswoningen (Bron: Dantuma Wegkamp)

3.3 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. De woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast worden de te realiseren woningen 'nul op de meter', waarmee ze energieneutraal zijn. 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 geïnfiltreerd op eigen terrein.

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 berekenen we hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een ontwikkeling; de parkeereis. De parkeereis berekenen we door de hoeveelheid of de omvang van de functie(s) te vermenigvuldigen met de parkeernormen uit de bijlage. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren.

Bij het bepalen van de parkeereis bieden we 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 we geen halve parkeerplaatsen kunnen realiseren, ronden we de parkeereis altijd af op een heel getal. Bij (een combinatie met) woningbouw ronden we 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 ronden we pas aan het einde van alle berekeningen af.

Parkeernorm

Het plan voorziet in het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen en vier rijtjeswoningen. Het plan is echter onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling. Kijkend naar de inrichting kan worden verondersteld dat de in afbeelding 3.1 aangegeven parkeervoorzieningen (gele omlijning) voor de blokken 7 t/m 12 zijn bedoeld. Wat betreft parkeren wordt daarom getoetst of er voor hiervoor genoemde blokken voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. In de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening) d.d. 28 september 2017' van de gemeente Soest zijn specifieke normen voor woningen opgenomen.

Parkeereis

In onderstaande tabel zijn de normen voor woningen opgenomen.

Type		 + 	Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Tabel 3.1: parkeernorm (Bron: Gemeente Soest)

Blok 7 t/m 10 voorzien in acht woningen met een GO (gebruiksoppervlak) van 121 m² of meer. Blok 11 en 12 voorzien in vijftien woningen met een GO van tussen de 81 m² en 120 m². Alle twee-onder-een-kap woningen krijgen een berging/garage van circa 18 m² waarmee er voldaan wordt aan de norm wat betreft fietsparkeren. De autoparkeernorm uit de derde kolom van tabel 3.1 mag daarom gebruikt worden. Voor de rijtjeswoningen geldt dat er niet aan de fietsparkeernorm voldaan wordt, waardoor kolom twee uit tabel 3.1 geldt. De totale parkeereis bedraagt dan $8 \times 1,8 + 15 \times 1,8 = 41,4$

Er worden 24 parkeerplaatsen tussen de blokken met rijtjeswoningen en de blokken met twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er voor de voorgevel van de twee-onder-een-kap woningen gronden aangewezen ten behoeve van 'langs parkeren'. Op basis van de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening)' dient een parkeervlak parallel aan de weg minstens 2 meter breed en 6 meter lang te zijn. De 4 vlakken ten behoeve van 'langs parkeren' zijn 2,15 meter breed en tussen 12 en 14 meter lang. Dit betekent dat er twee parkeerplaatsen per vlak en dus 8 in totaal gerealiseerd kunnen worden. In de openbare ruimte worden in totaal dus 32 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bij de twee-onder-een-kap woningen wordt per woning een garage en een oprit gerealiseerd. De garage heeft een afmeting van 3x6 meter en de oprit is circa 3,5 bij 7,5 meter. Hiermee voldoet de garage aan de in de nota gestelde afmetingen om voor 0,4 parkeerplaats mee te tellen. De

oprit voldoet aan de gestelde afmetingen om voor 0,8 parkeerplaats mee te tellen. Per twee-onder-een-kap woning wordt dan in 1,2 parkeerplaats voorzien. Dit levert in totaal 9,6 parkeerplaats op eigen terrein op.

In totaal worden er 41,6 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er wordt voldaan aan de parkeereis voor de blokken 7 t/m 12. 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 wijzigingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via twee in- en uitritten bij de woningen. Deze sluiten aan op de Molenstraat.

De gevolgen voor de verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt worden berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' 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';
- Het type 'koop, twee-onder-een-kap';
- Het type 'koop, tussen/hoek.

In tegenstelling tot het aspect parkeren kan wat betreft de verkeersgeneratie enkel gekeken worden naar de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

Voor twee-onder-een-kap woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per woning. Uitgaande van twee woningen en de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal ($2 \times 7,8 =$) 15,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Voor Rijtjeswoningen geldt een verkeersgeneratie van 7,1 per woning. Uitgaande van 4 woningen komt de verkeersgeneratie voor de rijtjeswoningen op 28,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal uit.

De totale verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling bedraagt 44 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Om de woningbouw mogelijk te maken wordt ter plaatse bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit brengt een afname van verkeersgeneratie met zich mee, aangezien de bedrijfsgerelateerde verkeersbewegingen komen te vervallen. In het plangebied wordt circa 700 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze bebouwing behoorde tot een kunststofverwerkend bedrijf. Naar aard van de bedrijfsactiviteiten kan een dergelijk bedrijf worden vergeleken met de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Een dergelijk bedrijf brengt een verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloer oppervlak. De totale verkeersgeneratie van het kunststofverwerkingsbedrijf bedraagt dus 70 verkeersbewegingen. Een deel van deze bewegingen bestaat uit vrachtverkeer.

Concluderend brengt de gewenste ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen door vrachtverkeer komen te vervallen. Voor de gehele herontwikkeling van Soesterberg-Noord wordt een logische ontsluiting gerealiseerd. Bovendien bevindt het plangebied zich op korte afstand van de Amersfoortsestraat, wat een doorgaande weg is en het verkeer dus goed af kan wikkelen.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit wijzigingsplan 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoedeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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 de structuurvisie

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 SVIR 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 wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van zes wooneenheden. Gelet op hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan maakt daarnaast deel van een grotere ontwikkeling uit. Voor de gehele ontwikkeling heeft reeds toetsing aan de ladder plaatsgevonden (zie toelichting vigerend bestemmingsplan). Verdere toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

Toetsing van het initiatief aan het besluit

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de gebieden uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, et cetera. Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

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

1. Duurzame leefomgeving;
2. Beschermen kwaliteiten;
3. Vitale dorpen en steden;
4. Dynamisch landelijk gebied.

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

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

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is vertaald in 13 structuurvisiekaarten. De kaarten zijn als volgt opgedeeld:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Experimenteerruimte | 8. Wonen en werken |
| 2. Bodem | 9. Verkeer en vervoer |
| 3. Water | 10. Regionale uitwerking |
| 4. Klimaat, energie en gezondheid | 11. Landelijk gebied |
| 5. Cultuurhistorie | 12. Landbouw |
| 6. Landschap | 13. Recreatie |
| 7. Natuur | |

Kwaliteit van het stedelijk gebied

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. De vraag wat die "kwaliteit" moet zijn is echter locatie-afhankelijk. Het gaat bijvoorbeeld om bebouwingsdichtheden, stedenbouwkundige opzet, aandacht voor (cultuur)historie en het bodem- en watersysteem en over identiteit. Belangrijke vraag daarbij is in

hoeverre de omgeving (fysiek, sociaal, economisch) aansluit bij de vraag van de bewoners en gebruikers nu en in de toekomst. Dit betekent rekening houden met demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en (lokale) krimp.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert overheden en marktpartijen zich gezamenlijk in te spannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's (paragrafen), te weten:

1. Gehele provincie Utrecht;
2. Landelijk gebied;
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen;
4. Stedelijk gebied.

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden het voor dit plan relevante artikel aangehaald.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

4.3.3 Conclusie

Binnen het plan worden zes wooneenheden binnen het 'Stedelijk gebied' toegevoegd. Stedelijke ontwikkelingen zijn hier toegestaan.

In paragraaf 3.4 blijkt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord"

Algemeen

In artikel 20.6 van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Woongebied – Soesterberg Noord' te wijzigen. Door de wijziging worden ter plaatse maximaal 10 grondgebonden woningen toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 20.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Woongebied - Soesterberg Noord' waar 10 grondgebonden woningen worden toegestaan en waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:

- a. het bepaalde in de artikelen behorende bij de bestemmingen 'Woongebied - Soesterberg Noord' van toepassing is met dien verstande dat;
 - *het bepaalde in de artikelen behorende bij de bestemmingen 'Woongebied - Soesterberg Noord' is van toepassing.*
- b. maximaal 10 grondgebonden woningen, uitgevoerd als bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
 - *in totaal worden 6 woningen die aan de gestelde bouw- en goothoogte voldoen gerealiseerd.*
- c. de afstand van de nieuw te realiseren hoofdgebouwen op de hoeken tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen
 - *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor hoofdgebouwen op de hoeken bedraagt circa 4 meter.*
- d. de diepte van de hoofdgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen;
 - *de hoofdgebouwen zijn circa 10 meter 80 diep.*
- e. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;
 - *zie hoofdstuk 7.*
- f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
 - *zie paragraaf 3.4.*
- g. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;
 - *zie paragraaf 3.4.*
- h. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
 - *zie hoofdstuk 5.*
- i. alle wettelijke verplichte onderzoeken zijn gedaan;
 - *zie hoofdstuk 5.*
- j. er dient eerst een stedenbouwkundige verkaveling te worden opgesteld, die voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden, alvorens tot wijziging kan worden overgegaan;
 - *zie hoofdstuk 2.*
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen plan aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van het plan te zijn.
 - *dit wordt in voorliggend wijzigingsplan aangetoond.*

Geconcludeerd wordt dat er aan de gestelde voorwaarden wat betreft de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

4.4.2 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

In het geldende bestemmingsplan is reeds een adequate toetsing aan de structuurvisie gedaan. In voorliggend plan wordt enkel voorzien in een planologische wijziging van hetgeen in het geldende bestemmingsplan getoetst is. Hier wordt daarom geconcludeerd dat de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie Soest 2009 -2030.

4.4.3 Wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest (2012)' is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is.

Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van de nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'.

Kwantitatieve vraagontwikkeling

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000 huishoudens. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

De fasering zoals opgenomen in de nota geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken (bron: ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012) mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, verwacht mag worden dat er ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij is de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk.

Uitgelicht wordt dat een groep ouderen opzoek is naar wonen gecombineerd met zorg. Deze heeft vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis), waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is.

Toetsing van het initiatief aan de nota

In dit wijzigingsplan worden twee twee-onder-één-kapwoning en vier rijtjeswoningen gerealiseerd. Het plan sluit aan op de toenemende vraag naar eengezinswoningen in de middeldure sector, waarvan op basis van de gemeentelijke nota ten aanzien van het aspect wonen vraag naar is. Daarnaast is dit aspect al getoetst in het geldende bestemmingsplan en wordt er enkel een planologische wijziging mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de nota 'Wonen in Soest'.

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 wordt een verkeersplan opgesteld dat aansluit bij de uitgangspunten van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan. Hier wordt daarom gesteld dat de met dit wijzigingsplan 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.

In Afbeelding 4.1 is een uitsnede van de welstandskaart, met daarin het plangebied (blauwe belijning), opgenomen.



Afbeelding 4.1: Uitsnede welstandskaart (Bron: Gemeente Soest)

Toetsing van het initiatief aan de nota

Op basis van de welstandskaat gelden voor het plangebied twee welstandsniveaus, namelijk 'bijzonder' en 'gewoon'. Voor beide niveaus gelden de hoofdaspecten. Voor het deel dat als 'bijzonder' is aangemerkt gelden daarnaast ook de deelaspecten. 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)

Het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. 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 bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en kabels en leidingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

5.2.1.1 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.

5.2.1.2 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.

5.2.1.3 Situatie in het plangebied

Er zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In de omgevingsvergunning die voor de te realiseren woningen afgegeven gaat worden, wordt bepaald dat het bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden, voordat er met de bouw van de woningen gestart kan worden.

5.2.1.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit plan gewenste ontwikkeling.

5.2.2 Milieuzonering

5.2.2.1 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.

5.2.2.2 Gebiedstypen

Functiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden.
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

5.2.2.3 Situatie plangebied

Algemeen

In en rondom het plangebied komen, zoals eerder beschreven, verschillende functies voor. Het gaat onder andere om wonen, bedrijven en detailhandel. In het gebied wordt bewust functiemenging nagestreefd om levendigheid te creëren. Hierdoor kan het plangebied geclassificeerd worden als 'functiemengingsgebied'. Voor dit gebied kan niet met richtafstanden worden gewerkt.

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.

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.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich momenteel een kunststofverwerkend bedrijf. Deze bedrijfsfunctie komt te vervallen. Ter plaatse worden de woningen gerealiseerd. Er wordt daarom niet aan deze functie getoetst in het kader van milieuzonering.

Adres	Functie	Bouwkundige situatie	Categorie
Veldmaarschalk Montgomeryweg 41A	Autobedrijf/garage	Gescheiden	B
Veldmaarschalk Montgomeryweg 47	Online kledingwinkel	Gescheiden	A
Veldmaarschalk Montgomeryweg 49	Autohandel	Gescheiden	B
Amersfoortsestraat 11	Tankstation zonder LPG	gescheiden	B
Postweg 38	Kantoor	Gescheiden	A
Postweg 42	Autohandel/ reparatiebedrijf	Geschieden	B
Postweg 44	Bedrijf t/m categorie B	Gescheiden	B
Postweg 46A	Vechtsportclub	Gescheiden	B

Tabel 5.2: aanwezige milieubelastende functies plangebied (Bron: BJZ.nu)

Uit tabel 5.2 wordt duidelijk dat alle milieubelastende functies in de buurt van het plangebied bouwkundig gescheiden van de woningbouwlocatie gescheiden zijn. In dergelijke gevallen zijn milieubelastende activiteiten uit categorie B toegestaan. Rondom het plangebied vinden geen milieubelastende activiteiten zwaarder dan categorie B plaats, waardoor er gesteld wordt dat er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het gehele gebied na herontwikkeling als woongebied gebruik. 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 wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van de toevoeging van acht geluidgevoelige objecten.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan besloten ontwikkeling. De invloed van individuele bedrijvigheid is reeds behandeld in paragraaf 5.2.2.3

Wegverkeerslawaaï

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): de Molenstraat.

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszones van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de N237. Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten en conclusies van het onderzoek worden in het komende deel besproken.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Voor de verdiepte rondweg N237 tussen de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg is in 2013 een akoestisch onderzoek door toenmalig Grontmij uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de bestaande woningen een geluidsbelasting van 46 dB gemeten is. De huidige woningbouwontwikkeling komt minstens 40 meter verder van de N237 te liggen, waardoor er geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake zal zijn van een lagere geluidsbelasting.

De geluidsbelasting als gevolg van de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg bedraagt maximaal 36 dB en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde 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 wegverkeerslawaaï.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 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 luchtkwaliteitsberekeningen 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.

5.2.4.2 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'.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 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:

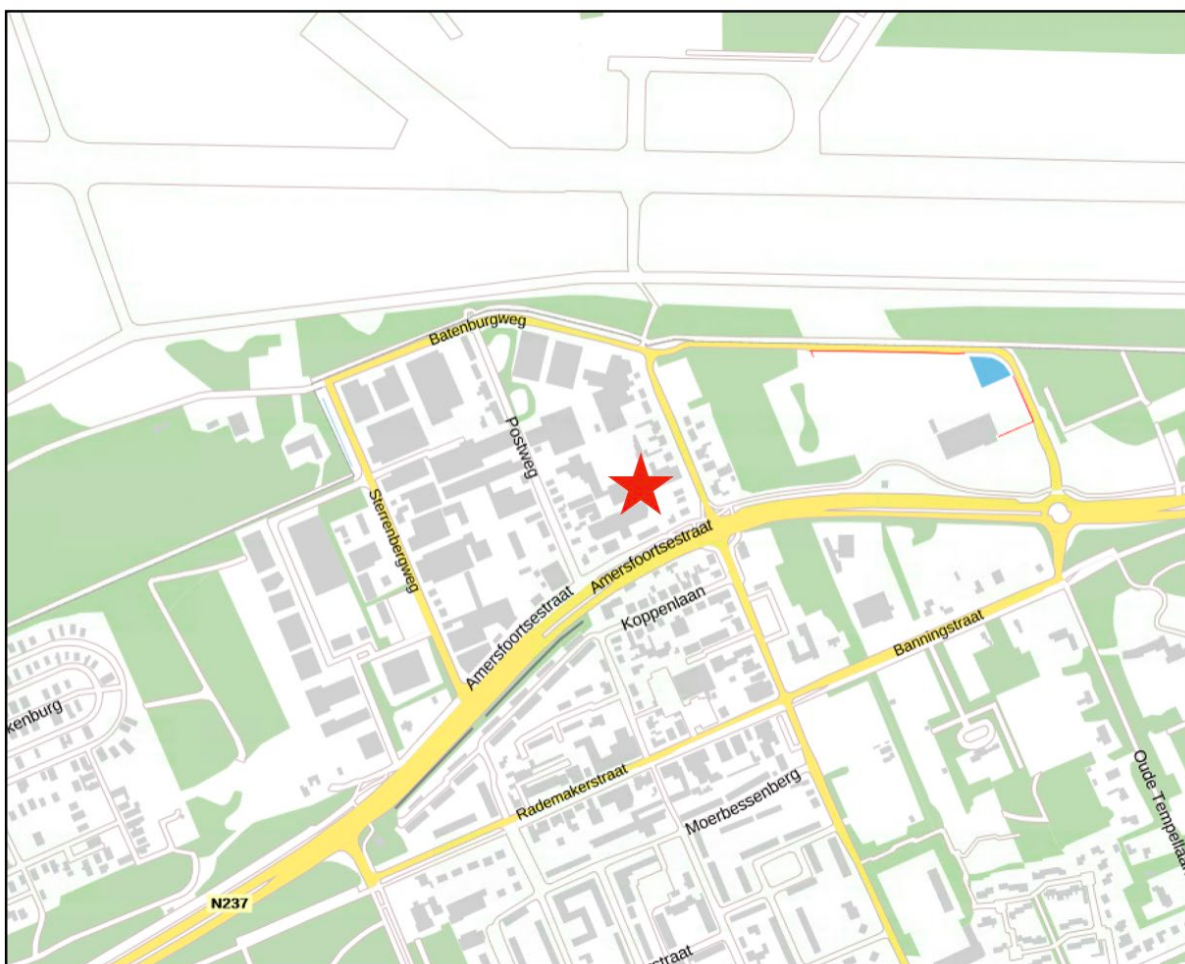
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

5.2.5.2 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 (rode ster) en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt kortom dat het plangebied:

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

5.2.5.3 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 2 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 zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij het dimensioneren van infiltratievoorzieningen wordt rekening gehouden met de beperkingen op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'

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.

De woningen zijn boven de GHG ontworpen.

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.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

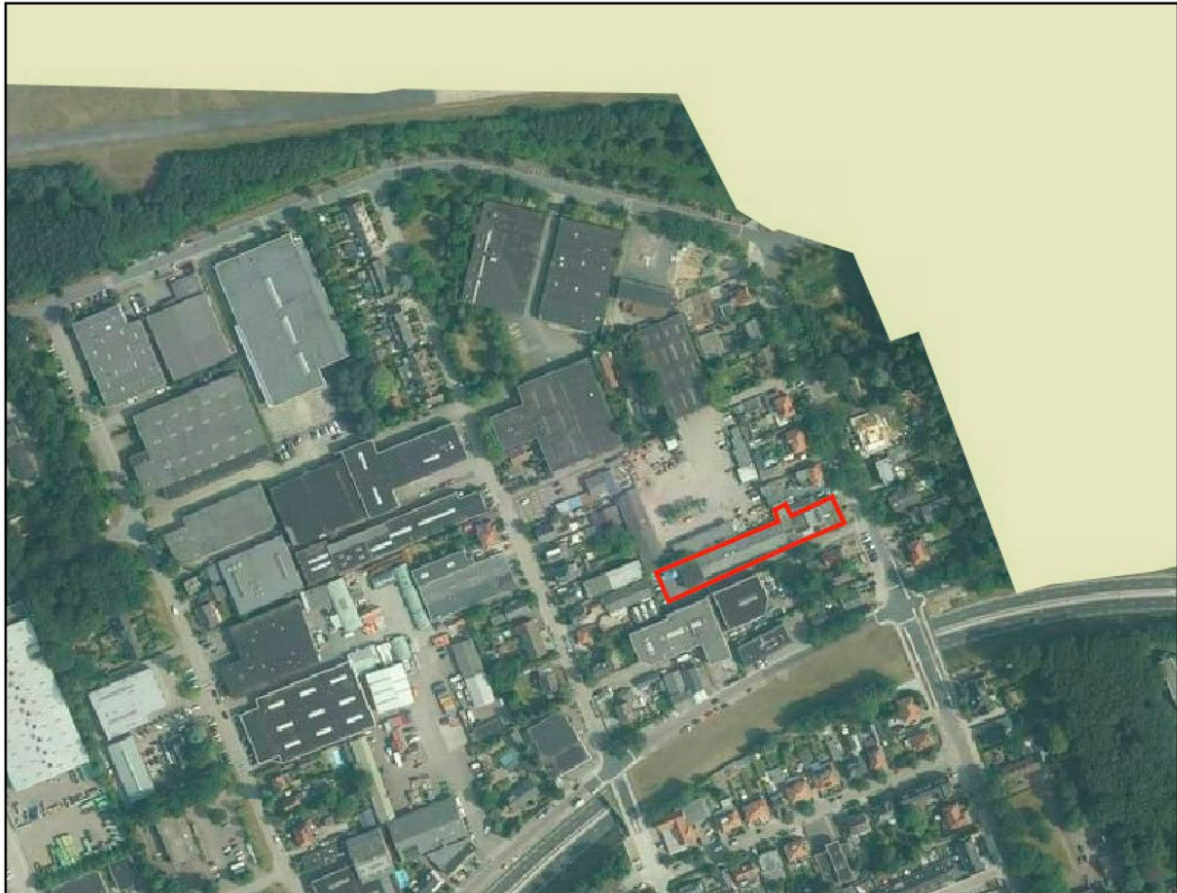
Algemeen

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

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000 en NNN gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is op circa 11 kilometer van het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op circa 120 meter van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van NNN (Bron: PDOK)

Gezien de afstand tot Natura 2000- en NNN-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en aantasting 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

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie en nestelen er vogels in de bebouwing, opgeslagen materialen en materieel. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot

het verstoren/vernielen van vogelnesten (zoals slopen en bouwrijp maken), dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). In het kader van de zorgplicht worden geen bijzondere maatregelen voorgesteld.

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. Hierbij wordt opgemerkt dat de sloop van de bebouwing plaats dient te vinden buiten het broedseizoen.

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 wijzigingsplan.

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 5.2.5). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

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 wijzigingsplan: 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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.

Woongebied – Soesterberg Noord (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, groen, wegen, paden en verkeersvoorzieningen en overige bij de bestemming horende voorzieningen en functies. Het aantal woningen mag maximaal 10 bedragen en deze woningen dienen half vrijstaand of aaneen gebouwd te zijn.

De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 7 meter, respectievelijk 13 meter bedragen. Per perceel mag niet meer dan 40% met een hoofdgebouw bebouwd worden.

Waarde - Archeologie lage verwachting (Artikel 4)

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

Antidubbeltelbepaling (Artikel 5)

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 6)

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 7)

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 8)

In dit artikel zijn regels voor gronden met de aanduiding 'geluidszone – weg cumulatief' gegeven. Met dit artikel wordt bepaald dat er maatregelen getroffen dienen te worden indien de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten groter is dan 48 dB.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

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 de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en Nota parkeernormen actueel worden gehouden.

Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel wordt geregeld dat de wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt, gelden zoals deze op moment van vaststelling van het plan luiden.

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 bouwwerken 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om acht woningen op te richten. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan en het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het ontwerpwijzigingsplan 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

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 13 december 2018 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna