

Albert Cuyplaan 198 Soest

Bestemmingsplan

Gemeente	Soest
Identificatienummer	NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0201
Versie	Ontwerp
Datum	30 augustus 2023
Opstellers	R.J. Nijdam
Projectnummer	1268

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.3	Huidige situatie	7
2.4	Toekomstige situatie	9
3	Wetgeving en beleidskaders.....	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid.....	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Archeologie	20
4.3	Bodemkwaliteit	20
4.4	Water.....	21
4.5	Ecologie	23
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	25
4.7	Geluidhinder wegverkeer	26
4.8	Luchtkwaliteit.....	27
4.9	Externe veiligheid.....	28
4.10	Besluit milieueffectrapportage.....	29
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Nadere toelichting op de regels	31
6	Financieel-economische uitvoerbaarheid	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Participatie	35
7.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	35
7.3	Inspraak	35
7.4	Zienswijzen	36

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

1	Historisch bodemonderzoek
2	Watertoets
3	Quickscan Flora en fauna
4	Nader onderzoek vleermuizen
5	Stikstofdepositie berekening
6	Bomeninventarisatie
7	Onderzoek milieuzonering
8	Akoestisch onderzoek
9	Quickscan externe veiligheid
10	Verslag informatiebijeenkomst

1 Inleiding

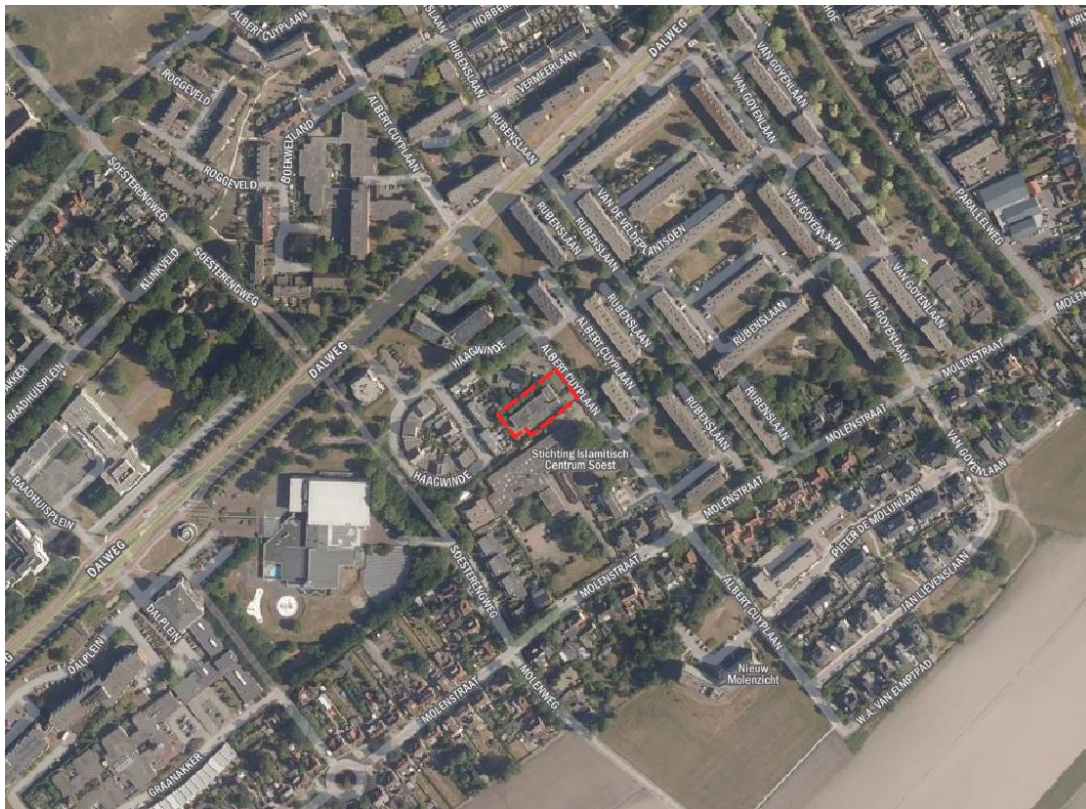
1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Albert Cuyplaan 198 in Soest staat een pand van KPN. Voor de toekomst is het pand niet meer nodig en kan KPN volstaan met een kleinere ruimte. Dit biedt de kans om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. De initiatiefnemer van het plan heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuw appartementencomplex van vijf lagen te realiseren. Het programma bestaat uit 22 appartementen. Aan de voor- en achterzijde komt ruimte voor parkeren. In een hoek van het perceel zal een nieuw kleiner gebouw terug komen voor KPN.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Eng'. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Hier zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Er is een bouwvlak aanwezig rond het bestaande gebouw dat voor 80% mag worden bebouwd en tot maximaal 6 meter hoog. Binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'De Eng' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Zodoende is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Albert Cuyplaan 198, aan de oostzijde van Soest (zie afbeelding 1). Het gaat om kadastraal perceel Soest, sectie K, nr. 5600 met een oppervlakte van ca. 1.740 m². In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de exacte begrenzing en de situatie.



afbeelding 1: ligging plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Eng' uit 2012. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

Ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Er is een bouwvlak aanwezig rond het bestaande gebouw dat voor 80% mag worden bebouwd en tot maximaal 6 meter hoog.

Het gewenste nieuwe appartementengebouw is in strijd met het toegestane gebruik als nutsvoorziening. Ook zal de nieuwe bebouwing hoger worden dan 6 meter, namelijk 16 m. Wel zal een kleiner deel van het plangebied bebouwd worden. Meer hierover is toegelicht in paragraaf 2.4 van de toelichting.



afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Eng", het plangebied is met een gele stippellijn aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

Op het perceel ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen gronden met deze bestemming geldt dat bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm een omgevingsvergunning nodig is. De vergunning wordt verleend, indien de werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets'

Op basis van het paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 26 oktober 2021, van toepassing verklaard. De parkeernormering is overgenomen in voorliggend plan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Het project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt kort de ontstaansgeschiedenis van de omgeving van het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens is ingegaan op de gewenste ontwikkeling.

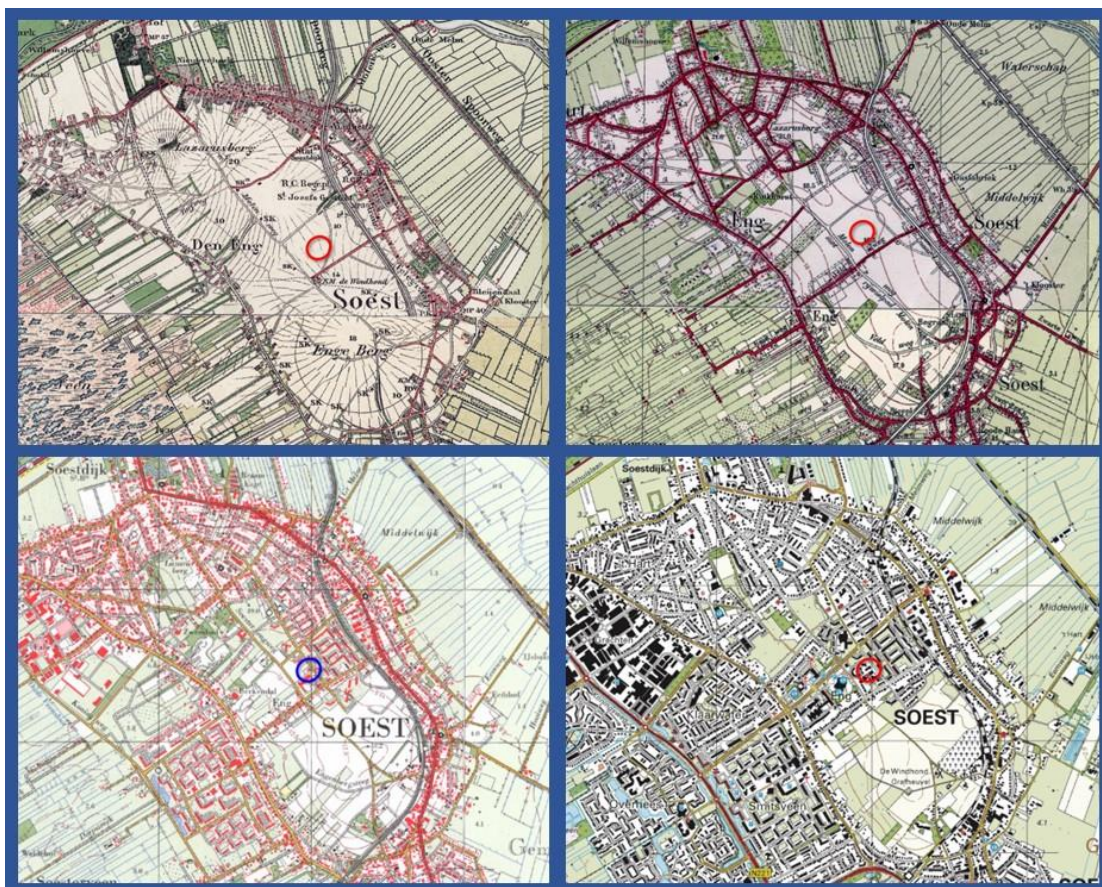
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Zoals aangegeven ligt het plangebied in het bestemmingsplan "De Eng". Onder het gebied van het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 200.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde.

Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd. Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw.

Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon. De komst van de kunstmest zorgde ervoor, dat de natuurlijke schapenmest overbodig werd. Hierdoor werd ook het schaaap overbodig en konden de heidevelden voor andere doeleinden ingezet worden. Dit proces werd nog eens versterkt, doordat goedkope wol uit Australië werd ingevoerd. Met het schaaap verdwenen ook de schaapskooien van de Eng. Door sterke toename van de bevolkingsgroei rond de eeuwwisseling nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend om de lintbebouwing en wel voornamelijk aan de Engzijde gerealiseerd. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genoodzaakt op de hogere zandgronden te bouwen. Hiermee werd de bebouwing van de Eng een feit en vervaagde tegelijkertijd het zuivere occupatiepatroon van het flankesdorp. Vooral het noordelijke deel van de Eng raakte vrijwel geheel bebouwd. Daarna werd begonnen met de bouw in de lager gelegen delen, zoals Klaarwater en Smitsveen en uiteindelijk Overhees. De bebouwing in de nabijheid van de Albert Cuyplaan startte in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. De door het bestemmingsplan "De Eng" lopende Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van de van Soest weergegeven rondom het plangebied. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel. Pas in 1974 is het pand te zien op de topografische kaarten. Sindsdien is de omgeving van het plangebied steeds verder bebouwd geraakt.



afbeelding 3: historische topografische kaarten, linksboven: 1900, rechtsboven: 1950, linksonder: 1974, rechtsonder: 2021 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Albert Cuyplaan, waaraan diverse functies voor komen. Ten oosten van de Albert Cuyplaan staan voornamelijk appartementengebouwen in een groene setting. Ten westen van de weg is een diversiteit aan functies aanwezig, waaronder eengezinswoningen, een moskee, een uitvaartcentrum, het pand van KPN en een voormalig evenementencentrum direct naast het plangebied dat plaats maakt voor woningbouw.

2.3.2 Inrichting terrein

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.740 m² en bestaat uit het perceel waar het gebouw van KPN op staat (perceel 5600). Een klein rechthoekje, te weten perceel 5601 blijft buiten het plangebied (zie afbeelding 4).

Het grootste deel van het perceel wordt in beslag genomen door het bestaande gebouw. Dit gebouw heeft verschillende hoogtes, met het hoogste deel tot 6 meter aan de voorzijde/straatzijde (zie afbeelding 5). Aan de straatzijde en aan de zijkant van het pand is het terrein verhard met ruimte voor parkeren.

2.3.3 Groen

Het plangebied wordt omgrensd door een klimophaag. Er staan enkele bomen en struiken net buiten het plangebied op het aangrenzende terrein van het uitvaartcentrum aan de noordzijde. De omgeving kenmerkt zich door grote groengebieden met veel gras en verspreid staande bomen tussen opgaande bebouwing, kenmerkend voor de 60-er jaren van de vorige eeuw.

2.3.4 Water

In het plangebied is geen water aanwezig. Het grondwater bevindt zich op grote diepte (ca. 14 meter onder maaiveld).

2.3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Ook is plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.



afbeelding 4: luchtfoto bestaande situatie met grens plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)



afbeelding 5: aanzicht huidige situatie (bron: ecologisch onderzoek van der Goes en Groot)

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Inrichting en ontwerp

Voor de ontwikkeling is een schetsplan opgesteld om te verkennen hoe het terrein ingericht kan worden. Het uitgangspunt is om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren aan de voorzijde van het perceel. De nieuwe bebouwing zal op ongeveer dezelfde afstand van de weg komen als het huidige pand. Het nieuwe gebouw zal ruimte bieden aan 22 appartementen en wordt maximaal 16 meter hoog (vijf lagen). De nieuwe bebouwing zal eenzijdige oriëntatie hebben, met balkons aan alle zijden. In de vormgeving wordt een horizontale geleiding in de gevels aangebracht, met op de hoek een afwijkend accent in de gevel.

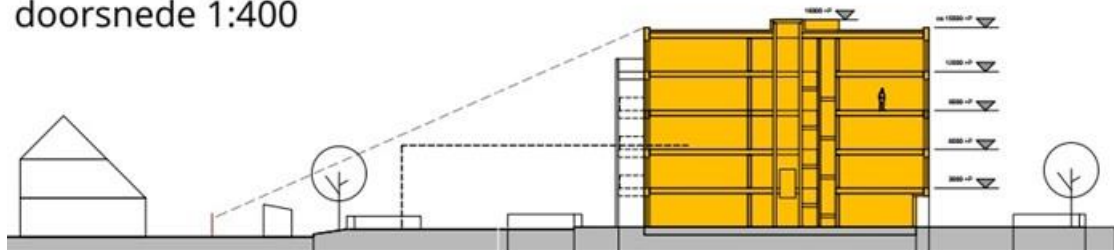
De bestaande inrit wordt gebruikt voor de ontsluiting van het terrein. Aan de voorzijde en achterzijde komt ruimte voor het autoparkeren (27 plaatsen). De nieuwe bebouwing komt op minimaal 2 meter afstand van de noordelijke erfgrans. Bergingen worden inpandig opgelost, elk appartement krijgt een berging met ruimte voor het stallen van fietsen. Op maaiveld in de buitenruimte komt ook nog ruimte voor het stallen van ongeveer tien fietsen.

Aan de zuidzijde van het appartementengebouw krijgen de woningen op de begane grond een tuin. Deze sluiten aan op de groenstrook hier die het gebouw afscheidt van het parkeerterrein. Ook aan de grens met de woningen ten zuidwesten van het plangebied komt een groenstrook met ruimte voor enkele bomen.



afbeelding 6: schetstekening toekomstige situatie (bron: VVKH)

doorsnede 1:400



afbeelding 7: schets doorsnede nieuwe appartementengebouw (bron: VVKH)

2.4.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 26 oktober 2021).

2.4.2.1 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormering gelden voor woningen en bedrijven de parkeernormen zoals in volgende tabel is opgenomen. Achter elke functie staat eerst de reguliere parkeernorm. In de kolom daarna staat aangegeven aan welke parkeernorm moet worden voldaan als ook wordt voldaan aan de fietsparkeernorm.

Type	Auto	Auto + Fiets	Eenheid
Woning tot en met 40 m2 GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m2 GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m2 GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m2 GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m2 GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m2 GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m2 GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m2 GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning
Bedrijfsgebouw	1,9	1,8 1,5	per 100 m2 bvo

Tabel 1: parkeernormen woningen en bedrijven gemeente Soest

Het plan voorziet in 22 appartementen ter vervanging van het bestaande bedrijfsgebouw. Hieronder is ingegaan op de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie.

Parkeernorm huidige situatie

In de huidige situatie zijn er ca. 17 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Het bestaande bedrijfsgebouw meet ca. 1.640 m2 bvo (opgave KPN). Bij de parkeernorm van 1,8 pp/100m2 bvo is de parkeervraag in de huidige situatie 30 autoparkeerplaatsen (afgerond). In de huidige situatie is sprake van een tekort van 13 autoparkeerplaatsen. Dit tekort hoeft in de gewenste situatie niet opgelost te worden (zie ook paragraaf 4.1.3 Nota parkeernormen). Er wordt vanuit gegaan dat dit tekort al in de openbare ruimte aanwezig is.

Parkeernorm toekomstige situatie

De nieuwe ontwikkeling bestaat uit 22 appartementen van verschillende groottes. In onderstaande tabel is de parkeervraag berekend. Uitgangspunt hierbij is dat wordt voldaan aan de parkeereis voor fietsen.

Type	Aantal	Auto + Fiets	P norm auto fiets
Woning tot en met 40 m2 GO	-	0,65 1,0	
Woning van 41 tot en met 55 m2 GO	-	0,8 2,0	
Woning van 56 tot en met 70 m2 GO	13	1,1 3,0	14.3 39

Woning van 71 tot en met 85 m2 GO	8	1,4 4,0	11,2	32
Woning van 86 tot en met 100 m2 GO	1	1,6 5,0	1,6	5
Woning van 101 tot en met 115 m2 GO	-	1,8 5,0		
Woning van 116 tot en met 130 m2 GO	-	1,9 6,0		
Woning van 131 m2 GO of groter	-	2,1 6,0		
totaal	22		27,1	76

Tabel 2: berekening parkeervraag nieuwe woningen

De parkeernorm voor auto's komt neer op 27 parkeerplaatsen. Op het terrein komen 27 parkeerplaatsen op eigen terrein en inpandig komt stallingsruimte voor fietsen. Er komen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om te voldoen aan de autoparkeernorm en elk appartement krijgt een berging met voldoende ruimte om te voldoen aan de fietsparkeernorm. Op maaiveld in de buitenruimte komt ook nog ruimte voor het stallen van ongeveer tien fietsen.

2.4.2.2 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In de volgende twee tabellen is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Soest aangemerkt als een matig stedelijke gemeente. Voor het bestaande pand is uitgegaan van een 'bedrijf - arbeidsextensief en bezoekersextensief'. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Huidige functie	Oppervlakte	Verkeersgeneratie per etmaal	Eenheid	Totaal
Bedrijf arbeidsextensief en bezoekersextensief	1.640 m2	4,8 mvt	100 m2 bvo	78,72
Totaal huidige situatie				78,72

Huidige functie	Aantal	Verkeersgeneratie per etmaal	Eenheid	totaal
Appartement midden/goedkoop	22	3,6 mvt	per woning	79,2
Totaal toekomstige situatie				79,2

Zoals blijkt uit bovenstaande tabellen is er in de nieuwe situatie sprake van een gelijkblijvend aantal verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen in de toekomstige situatie kunnen eenvoudig via de Albert Cuyplaan worden afgewikkeld. Het verkeer wordt van het terrein afgewikkeld via de bestaande overzichtelijke in- en uitrit.

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

3 Wetgeving en beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050.

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het plan

In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: "overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat".

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Soest valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en er is in Soest en in de regio een grote woningbehoefte voor de komende 30 jaar. Het Rijk kiest ervoor om bereikbaarheid en omgevingskwaliteit als belangrijkste voorwaarden te stellen ten aanzien van nieuwe woon- en werklocaties.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de benodigde versnelling van de bouw van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening / Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder van duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ´een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Betekenis voor het plan

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak volgt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend plan is er sprake van de realisatie van meer dan 11 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van appartementen. De appartementen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de kern Soest en haar directe omgeving.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 3.4.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 770 extra woningen in de kern Soest en is het aanbod aan harde plannen maar 200 woningen (stand 2020). De realisatie van de nieuwe appartementen sluit aan bij deze behoefte. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening*

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de

ontwikkelingen en ruimte vragen in de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Bodem, water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan.

In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in zeven thema's, te weten:

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



Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Voor het plan zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Wat dit betekent voor het onderhavige bestemmingsplan is beschreven in de onderstaande paragrafen.

3.3.1.1 Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV):

In hoofdstuk 4 van de Interim OV zijn regels gesteld ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en mobiliteit. Wanneer het in het bestemmingsplan opgenomen programma kan leiden tot een mogelijke verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, dient een mobiliteitstoets uitgevoerd (in de Interim OV is dit opgenomen als Bijlage 13 Mobiliteitstoets).

Zoals in paragraaf 2.4.2.2 is beschreven, zal het plan geen nieuwe knelpunten veroorzaken op het omliggend wegennet. Er is sprake van een gelijkblijvend aantal verkeersbewegingen. Een mobiliteitstoets kan zodoende achterwege blijven.

De Albert Cuyplaan is onderdeel van het provinciaal OV-netwerk. Het bestemmingsplan tast deze functie niet aan.

3.3.1.2 Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

In hoofdstuk 9 van de Interim OV is ingegaan op de regels voor verstedelijkingsfuncties en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

De gemeente Soest valt in het Programma Wonen en Werken in de regio Amersfoort. Het woningbouwplan heeft een lokaal verzorgingsgebied en past binnen de behoefte die in Soest aanwezig is (zie paragraaf 3.4.2). Daar komt bij dat in de regio Amersfoort voor de lange termijn weinig zicht is op concrete woningbouwcapaciteit (conclusie komt uit het Programma Wonen en Werken 2021). In het programma is ook geconcludeerd dat, wil de regio ook na 2030 aan haar

eigen opgave tegemoet komen, er nieuwe (uitbreidings)locaties noodzakelijk zijn. Elke binnenstedelijke ontwikkeling, zoals ook het voorliggende plan, draagt zodoende bij aan de aanwezige woningbouwopgave. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de meeste recente duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit en zullen gasloos zijn.

De ontwikkeling leidt overigens niet tot extra bodemdaling.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie Soest en Soesterberg*

Algemeen

De gemeente heeft haar visie op de fysieke leefomgeving omschreven in de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg 'Stap voor stap ver komen'. In de Omgevingsvisie staan de ambities, doelen en uitdagingen van de gemeente in de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft een beeld van waar de gemeente naartoe werkt.

Betekenis voor het plan

Relevant voor het bestemmingsplan zijn de ambities op het gebied van wonen, de leefomgeving en klimaatverandering. De ambitie is een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030. Daarmee kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. De gemeente zal de effecten van de groei periodiek toetsen en wanneer nodig de groei bijstellen. Er dient voldoende groen te blijven om van te genieten. En er zijn voldoende voorzieningen en het dorpse karakter blijft behouden. Door voor de juiste doelgroepen te bouwen blijft opbouw en samenstelling van de Soester bevolking gevarieerd.

Het plan voorziet in de sloop van een bedrijfspand zonder duurzame vervolgfunctie. Deze vervolgfunctie is tevens, zonder zware investeringen, niet realistisch. Herontwikkeling van het perceel naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp en sluit aan bij de groeiambities. Het plan houdt rekening met het dorpse karakter. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing aan de Albert Cuyplaan.

Bij het maken van bouw- en verbouwplannen moet ook de watersituatie worden meegenomen. (Nieuw)bouwlocaties hebben in 2040 een grondwaterpeil dat zo dicht mogelijk bij het natuurlijke peil ligt, zonder wateroverlast te veroorzaken. Het extremere klimaat leidt tot nattere en tot drogere periodes. Daarom is het belangrijk ook het grondwaterpeil goed te regelen. Het uitgangspunt is dat (schoon) hemelwater in een plangebied wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool en ter plekke de grond kan infiltreren. De specifieke voorwaarden hiervoor staan in het gemeentelijk water- en rioleringsplan. Dit is beschreven in paragraaf 4.4.1. In het plan komen grindkoffers om zo hemelwater bij regenbuien te kunnen bergen en vervolgens de bodem in te laten infiltreren.

3.4.2 *Masterplan Wonen Soest*

Algemeen

Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt.

De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod. Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

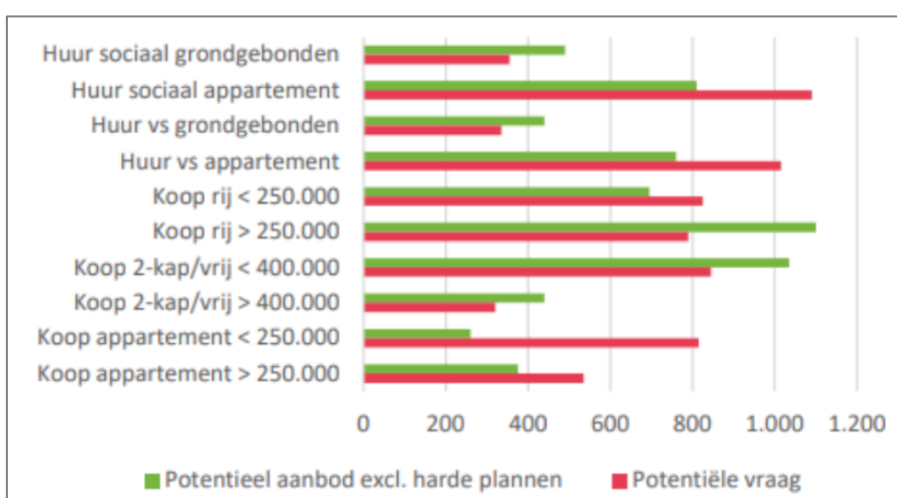
Kwantitatieve vraagontwikkeling

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In afbeelding 8 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

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



afbeelding 8: verwachte vraag en aanbod naar woningen op basis van Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (bron: gemeente Soest)

Op basis van de woningbehoefte zoals beschreven in het Masterplan Wonen in Soest is een zogenaamd no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 4.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn.

		Behoeft	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2^1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2^1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
Totaal		770	201	+637	100%	100%

Tabel 3: Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen (bron: gemeente Soest)

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

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het betreft tevens een type woningen – appartementen – waar veel vraag naar is. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw binnen de kern.

3.4.3 Doelgroepenverordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in omgevingsplannen middels een Doelgroepenverordening te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dat geldt voor sociale huur, particuliere huur, sociale koop (tot €250.000) en particulier opdrachtgeverschap.

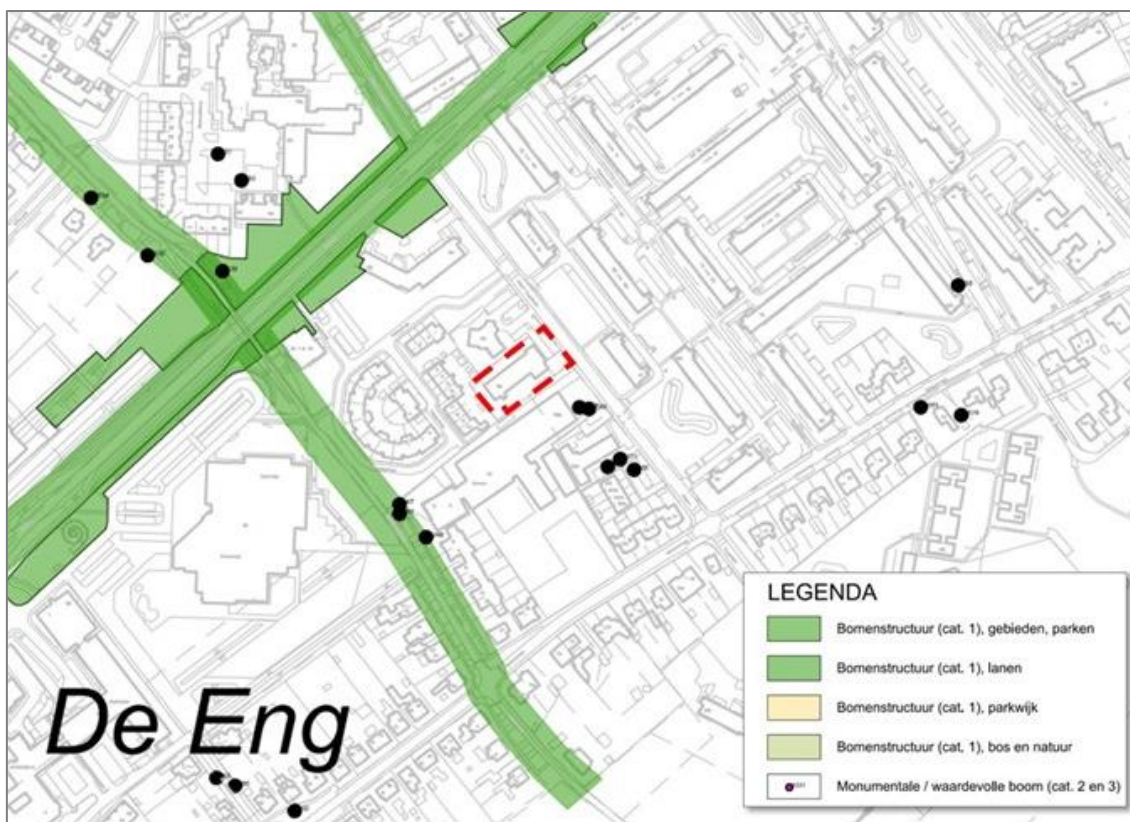
In de Doelgroepenverordening geeft de gemeente aan welke (inkomens)groepen in aanmerking komen voor de betreffende goedkope (huur/koop) woningen en hoe lang deze woningen beschikbaar dienen te blijven voor deze doelgroep (de instandhoudingstermijn). Deze instandhoudingstermijn functioneert daardoor als een antispeculatiebeding. Het voorkomt dat huurwoningen binnen afzienbare tijd naar opleving worden uitgepond en dat betaalbare koopwoningen door snelle doorverkoop in prijs zullen stijgen (en daardoor niet langer tot het betaalbare segment behoren). Op basis van de huidige doelgroepenverordening moet het programma als volgt zijn: 20% sociale huur, 5% middenhuur, 25% sociale koop (tot 250.000 euro) en 50% vrije sector. Op basis van de nieuwe verordening, die naar waarschijnlijkheid rond de zomer/najaar van 2023 van kracht wordt, is het programma: 30% sociale huur, 5% middenhuur, 15% sociale koop tot 275.000 euro, 15% betaalbare koop tot 355.000 en 35% vrije sector.

Betekenis voor het plan

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het plan sluit aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. Het programma wijkt wel af van de doelgroepenverordening, in die zin dat er voor 50% middeldure huur wordt gerealiseerd. Dit wordt acceptabel bevonden.

3.4.4 Bomenkaart Soest

De Bomenkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat binnen het plangebied geen monumentale/waardevolle bomen zijn gelegen. In afbeelding 9 is een uitsnede van de bomenkaart opgenomen.



afbeelding 9: Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

Betekenis voor het plan

Binnen het plangebied zijn geen solitaire monumentale of waardevolle bomen aangeduid op de bomenkaart. Ook is er geen waardevolle bomenstructuur in het plangebied aangewezen. Er zijn geen regels uit de Bomenkaart voor het plan van toepassing.

Er is een Bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor het plan (Boomtotaalzorg, 1 december 2022). De rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. De BEA richt zich op de bomen die binnen de invloedssfeer staan van de contouren van de nieuwbouw. Dit houdt ook in dat enkele bomen op het naastgelegen perceel van Albert Cuyplaan 196 zijn meegenomen in het onderzoek.

De enige bomen die aanwezig zijn, staan in de kleine groenstrook op de noordgrens van het plangebied en op het naastgelegen perceel Albert Cuyplaan 196. De bomen zijn individueel niet bijzonder of behoudenswaardig te noemen. Uit de effectanalyse is naar voren gekomen dat bij de realisatie van het nieuwbouw appartementencomplex de bomen 6 t/m 10 zullen moeten worden gerooid. Er blijft onvoldoende ruimte over om de bomen duurzaam te behouden. Bij het aanleggen van de nieuwe verharding zal een groot deel van de huidige groenstrook verdwijnen. Hiervoor zullen de bomen 1 t/m 5 worden gerooid. Binnen de kroondiameter van boom 11, de

esdoorn op het perceel van de buren, wordt verharding aangelegd. Om de boom in stand te kunnen houden wordt er op ingezet om zo weinig mogelijk grond af te graven binnen de kwetsbare zone van de boom en om zo veel mogelijk wortels te kunnen behouden.



afbeelding 10: impact op de bomen

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.2 Betekenis voor het plan

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 hoge verwachting (AWV1)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

De nieuwe bebouwing komt voor een groot deel ter plaatse van de bestaande bebouwing. De gronden hier zijn daardoor nu niet goed te onderzoeken. Ook is de bodem hier al verstoord. De dubbelbestemming is opnieuw opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee is geborgd dat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan.

4.3.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, 29 september 2022). Het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Op basis van het historisch vooronderzoek wordt aangenomen dat de grond plaatselijk maximaal licht tot matig verontreinigd is met zware metalen. Een ernstige bodemverontreiniging wordt niet verwacht. Op basis daarvan is het aannemelijk dat de locatie geschikt (te maken) is voor het beoogd gebruik (wonen). De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Voor het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht. Er zal nog een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740 en NEN5707) worden uitgevoerd.

4.3.3 *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.4 **Water**

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.4.1.1 Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe

In het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) heeft het waterschap haar ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2022 tot en met 2027. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. Het plan is mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden. Het BOP is op 22 november 2021 vastgesteld.

Om de taak als waterbeheerder uit te kunnen oefenen en doelstellingen uit de Waterwet te bereiken maakt het waterschap gebruik van de Keur en de Legger. De Keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Legger bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. In de Legger wijst het waterschap tevens aan wie het onderhoud van een watergang, dijk of constructie moet uitvoeren. Ook wordt bepaald of er controle (schouw) wordt gedaan.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het 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.

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.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het uitgangspunt is om duurzame bouwmaterialen te gebruiken en geen uitlogende materialen toe te passen voor delen waar hemelwater op komt zoals daken, gevels en verharde terreinen.

4.4.1.2 Water- en rioleringsplan Baarn en Soest en Leidraad Fysieke leefomgeving Soest

De gemeente Soest heeft samen met de gemeente Baarn het Water- en rioleringsplan opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeenten Baarn en Soest haar zorgtaken voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater uitvoeren. Het plan gaat in op de gevolgen en het omgaan met klimaatverandering, het verduurzamen van de afvalwaterketen en haar omgeving en hoe hierbij de bewoners en bedrijven worden betrokken.

Het doel is dat het watersysteem en de riolering duurzaam en robuust functioneren, om zo de effecten van klimaatverandering op te kunnen vangen (hevigere regenbuien, langere periodes van droogte, hittestress). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' ontworpen te worden (geen extra afvoer van hemelwater). Hiervoor dient binnen het plangebied ruimte voor te worden geboden. Het plangebied aan de Albert Cuyplaan 198 ligt in gebied dat geschikt is voor infiltratie op basis van de ontwateringskaart.

In de Leidraad Fysieke leefomgeving Soest is vastgelegd dat er minimaal 40 mm hemelwater per vierkante meter verharding dient te worden geborgen op het eigen terrein. Dit mag op verschillende manieren (grindkoffer, wadi, etc.).

4.4.2 Watertoets

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn beschreven.

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 er geen waterbelangen zijn en de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Algemene aandachtspunten

1. Vasthouden-bergen-afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het 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.

In het gemeentelijk Water- en rioleringsplan en de Leidraad Fysieke Leefomgeving is de verplichting opgenomen dat minimaal 40 mm regenwater per vierkante meter verharding moet worden geborgen op het eigen terrein. In het plan zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een verhard oppervlak van 1.410 m², waarvan 430 m² het nieuwe gebouw is. De bergingscapaciteit die in het plangebied dan nodig is, komt op minimaal 56,4 m³. Er is voor gekozen om grindkoffers aan te brengen onder de parkeervakken. Hiervoor is een oppervlakte van minimaal 192 m² nodig. Er is voldoende ruimte beschikbaar onder de parkeervakken, namelijk ongeveer 320 m². In de vergunningsfase wordt dit definitief ontworpen. Er zal worden voldaan aan de bergingseis.



geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. De verbodsbepalingen zijn een belangrijk onderdeel van de wet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1 Vogelrichtlijnsoorten, 3.5 Habitatrichtlijnsoorten en 3.10 Andere soorten). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11)

4.5.2 *Onderzoek*

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde planten- en diersoorten en beschermde gebieden (Van der Goes en Groot, 26 november 2021, zie bijlage 3). In aanvulling hierop is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (Van der Goes en Groot, 7 oktober 2022, zie bijlage 4). En er is een stikstofdepositie rekening uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 19 april 2023, zie bijlage 5). Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en stikstofdepositie en daarna op de soortenbescherming.

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied ligt niet in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Arkemheen en de Oostelijke Vechtplassen op respectievelijk 8,8 en 10,6 km afstand.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan en de grote afstand tot de Natura-2000 gebieden, is geen sprake van een directe of indirecte invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura-2000 gebieden. Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden.

In voorliggend plan gaat het om de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw en het gebruik van de woningen. Voor het project is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase (Van der Goes en Groot, 19 april 2023). De rapportage is opgenomen als bijlage 5. Uit de berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor het aspect stikstofdepositie is geen vergunning of VVGB voor de Wnb gebiedenbescherming benodigd.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Contour of weidevogelgebied. Er is geen onderzoek nodig.

4.5.2.2 Soortenbescherming

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie. Uit de quickscan is gebleken dat er alleen voor de huismus en vleermuizen nog nader onderzoek nodig is om na te gaan of deze soorten mogelijk aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Overige beschermde niet vrijgestelde soorten zijn niet aangetroffen of er is geen geschikte biotoop voor.

Huismussen

De klimophaag aan de rand van het plangebied en grote naaldboom kunnen dienen als schuil- en foerageerplek voor huismussen. Er is nader onderzoek naar de huismus uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit volgt dat er slechts één huismus waargenomen is nabij het plangebied en geen enkele binnen het plangebied. Er waren geen nestplaatsen aanwezig. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied van de huismus.

Vleermuizen

Er is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). In de zuidelijke gevel van het bestaande gebouw zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het gaat om drie zomerverblijven en één paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis. Voordat er werkzaamheden worden verricht aan het gebouw waarin de verblijfplaatsen zijn aangetroffen, dan is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming en dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Met voldoende mitigerende en compenserende maatregelen is de ontheffing te verkrijgen voorafgaand aan sloop. Voor het bestemmingsplan is deze ontheffing niet nodig, enkel voor de activiteit die leidt tot de verstoring.

Algemene zorgplicht

In de aanwezige bomen en struiken rond het plangebied kunnen mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. Vanuit de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming dient hier rekening mee te worden gehouden. Werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

4.5.3 *Conclusie gebieds- en soortenbescherming*

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Uit het soortenonderzoek volgt dat er vanwege de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis een ontheffing nodig is voor de sloop van het gebouw. Met voldoende mitigerende en compenserende maatregelen is de ontheffing te verkrijgen voorafgaand aan sloop. Voor het bestemmingsplan is deze ontheffing niet nodig, enkel voor de activiteit die leidt tot de verstoring.

In de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de bevindingen van de ecologische onderzoeken en dient de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 **Bedrijven en Milieuzonering**

4.6.1 *Algemeen*

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de daarvoor algemeen aanvaarde 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.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Tabel 4: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.6.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

De nieuwe woningen komen in een gebied waar naast woningen ook andere maatschappelijke en bedrijfsmatige functies voorkomen. Zodoende kan het gezien worden als een gemengd gebied. Er is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd voor het bestemmingsplan (Aveco de Bondt, 12 juni 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

Uit de inventarisatie op basis van de richtafstanden tussen de omliggende bedrijven en het plangebied blijkt dat er geen beperkingen zijn tussen het plangebied en omliggende functies. Veelal wordt aan de richtafstanden voldaan of is reeds sprake van bestaande beperkingen waardoor de ontwikkelingen binnen het plangebied geen verdere beperkingen opleveren. Bedrijven worden niet onevenredig gehinderd in de uitoefening van hun activiteiten, er is geen sprake van aantasting van planologisch gebruiksmogelijkheden en in het plangebied voor het appartementengebouw zelf zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de milieuhinder van het plan zelf (externe werking): Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd, appartementen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving. Daarnaast wordt een klein gebouw met nutsvoorzieningen ten behoeve van telecom ingepast. De nutsvoorziening heeft een verwachte milieucategorie van 1, met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, en vormt daarmee geen beperking voor de omgeving. De milieuhinder (planologisch en daadwerkelijk) van de locatie zal per saldo veel kleiner worden, aangezien het bedrijfsmatig gebruik komt te vervallen in de plaats van woningbouw. Deze functie past ook veel beter in het gebied dat overwegend uit woonbestemmingen bestaat.

adres	functie	max. toegestane milieucategorie	feitelijke milieucategorie	richtafstand (gemengd gebied)	werkelijke afstand tot bouwvlak
Albert Cuyplaan 196	Maatschappelijk (uitvaartcentrum)	2	1	0 m	5,6 m
Molenstraat 40	Maatschappelijk (kerkgebouw)	2	2	10 m	16 m

Tabel 5: omliggende niet-woonfuncties met richtafstand

4.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.7 Geluidhinder wegverkeer

4.7.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaai (art. 105 Wgh) van belang.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen)

4.7.2 *Onderzoek*

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedssfeer van de Dalweg. Daarnaast bevindt het plan zich in de nabijheid van een aantal niet-zoneplichte 30 km/uur-wegen (Albert Cuyplaan en Molenstraat).

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, 22 september 2022). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Dalweg, na aftrek conform artikel 110g Wgh, niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder stelt verder geen aanvullende eisen vanwege het geluid van de Dalweg. Ook wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege de Albert Cuyplaan en Molenstraat, na aftrek conform artikel 110g Wgh, is niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat er geen wegen zijn met een overschrijding van de voorkeurswaarde, is er, conform artikel 110f Wgh, geen aanleiding om de cumulatieve effecten van geluid te bepalen.

4.7.3 *Conclusie*

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is zodoende vanuit het aspect geluidhinder geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 **Luchtkwaliteit**

4.8.1 *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.8.2 *Betekenis voor het plan*

Het plan blijft ruim onder het aantal van 1.500 woningen. Er kan worden gesteld dat het plan niet-in-betekenenende-mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Op basis van de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, welke zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9,87 µg/m³ voor het meetjaar 2030. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) voor het plangebied is voor het meetjaar 2030 15,29 µg/m³. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{2,5}) voor het plangebied in het meetjaar 2030 8,63 µg/m³. Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

4.8.3 *Conclusie voor het plan*

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

4.9 **Externe veiligheid**

4.9.1 *Inleiding*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt (zoals woningen).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.9.2 *Betekenis voor het plan*

Voor het bestemmingsplan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Aveco de Bondt, 30 augustus 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

De functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd betreffen geen risicobronnen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Een nadere beschouwing naar de

effecten van het plan op de omgeving is vanuit de wetgeving op het gebied van externe veiligheid dus niet benodigd.

Uit de inventarisatie blijkt dat rondom het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Deze zijn beschouwd in de rapportage in de bijlage. Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de plaatsgebonden risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied spoorlijn Route 30 Hilversum -Amersfoort waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over deze route worden toxische stoffen vervoerd. Om deze reden dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met een ramp/incident met gevaarlijke stoffen op deze spoorlijn en de daarbij behorende maatregelen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt met in achtneming van de adviezen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

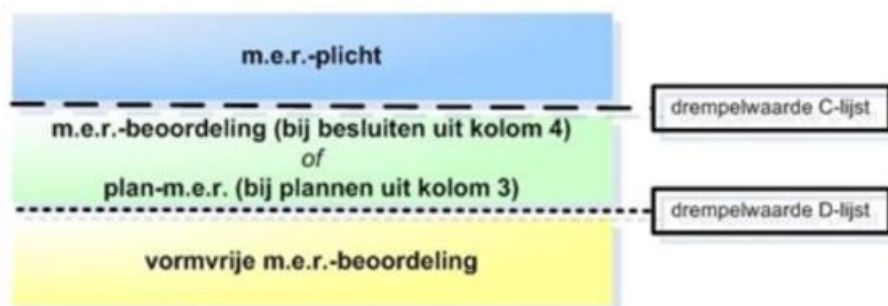
4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Wet en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. afbeelding 12 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



afbeelding 12: soorten milieueffectrapportage (bron: Aveco)

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

4.10.2 Betekenis voor het plan

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van het plangebied

van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en relatief beperkt aantal woningen. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Groen – Wijkgroen (artikel 3)

Aan de zuidzijde tegen de achtertuinen van de woningen aan de Haagstede aan komt een groenstrook. Ook komt er een groene zone tussen het nieuwe gebouw en de noordelijke perceelsgrens. Deze delen van het plangebied hebben de bestemming Groen – Wijkgroen gekregen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes.

De precieze inrichting van het terrein rond het gebouw wordt nog nader uitgewerkt met de exacte indeling van de parkeerplaatsen. Er zullen rond de parkeerhavens waarschijnlijk nog aanvullende kleinere groenstroken komen. Om flexibiliteit in het ontwerp te houden, zijn die echter niet bestemd als groen, maar als verkeer.

Verkeer (artikel 4)

De toegangsweg en het parkeerterrein rond de nieuwbouw is opgenomen in de bestemming Verkeer. Ook het pad naar de fietsenberging aan de noordzijde van het nieuwe gebouw heeft een verkeersbestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook nog bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen opgenomen, alsmede groenvoorzieningen en tuinen en erven voor aangrenzende woningen.

Wonen - Gestapeld (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het beoogde appartementengebouw. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, waterhuishouding, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, andere bouwwerken en ontsluitingsvoorzieningen.

Het nieuwe gebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en er geldt een maximum bouwhoogte van 16 meter.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)' (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen conform het nu geldende plan. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt de archeologische waarden.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel (artikel 7)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In de algemene gebruiksbevestiging 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 afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel geeft een regeling om in beperkte mate af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals bouwgrenzen, hoogtes en afmetingen. Ook zijn enkele afwijkingsmogelijkheden benoemd voor specifieke objecten, zoals liftschachten, bouwwerken voor stalling van scootmobielen en objecten van beeldende kunst.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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 worden gewijzigd om deze actueel te houden. En in het geval dat de Archeologische beleidskaart wordt gewijzigd, kan de archeologische dubbelbestemming als zodanig ook worden aangepast.

Overige regels (artikel 12)

In dit artikel is een regeling opgenomen die voorziet in de verplichting om aan de parkeernorm te voldoen.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht (artikel 13)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de kosten die verbonden zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Informatiebijeenkomst

De initiatiefnemer van het plan heeft op 21 juni 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van de locatie. Op de bijeenkomsten van dinsdag 21 juni waren 202 adressen uitgenodigd hiervan waren 22 belangstellenden aanwezig. Allen omwonenden van de locatie. Na de presentatie en de toelichting door de gemeente was er de mogelijkheid om vragen te stellen. De meeste vragen gingen over onderwerpen als parkeren, bouwhoogte, schaduw, woningtypologie en privacy. In het verslag dat is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting is ingegaan op de vragen.

7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het waterschap. De provincie Utrecht heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Er is een reactie van de Veiligheidsregio ontvangen. Deze is hieronder beschreven en van een reactie voorzien.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied spoorlijn Route 30 Hilversum - Amersfoort waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over deze route worden toxische stoffen vervoerd. Om deze reden dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met een ramp/incident met gevaarlijke stoffen op deze spoorlijn en de daarbij behorende maatregelen.

De VRU is in haar advies ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorlijn Route 30 Hilversum - Amersfoort alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

Geadviseerd wordt om het advies met betrekking tot risicocommunicatie over te nemen in de Quick Scan Externe Veiligheid in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast adviseert de VRU om in de omgevingsvergunning afschakelbare ventilatie op te nemen als bouwkundige maatregel. Zodoende wordt voorkomen dat giftige stoffen in de woningen komen. Tot slot wordt gevraagd om in een vroegtijdig stadium de Veiligheidsregio Utrecht te betrekken bij de omgevingsvergunning voor deze planontwikkeling.

Beantwoording gemeente

Met de opmerkingen van de VRU is rekening gehouden. De quickscan is aangevuld en bij de vergunningverlening zal rekening worden gehouden met de adviezen van de VRU.

7.3 Inspraak

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

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. De ingekomen reacties worden te zijner tijd hier beschreven.