

**Toelichting
Ontwerp bestemmingsplan**

Veldweg 2b

NL.IMRO.0342.BPSOE0027-0201

Oktober 2019

Toelichting Bestemmingsplan Veldweg 2b

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 74.08
Datum : april 2019
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Status : Ontwerp

Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Gebiedsbeschrijving	11
2.3 Plangebied en directe omgeving	12
3 BELEIDSKADERS	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.3 Regionaal	21
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 PLANBESCHRIJVING	26
4.1 Inleiding.....	26
4.2 Bestemmingsregeling.....	26
5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
5.1 Bodem	29
5.2 Milieuzonering	30
5.3 Geluid	33
5.4 Geur	34
5.5 Luchtkwaliteit.....	35
5.6 Externe veiligheid	36
5.7 Water	38
5.8 Ecologie	39
5.9 Archeologie.....	41
5.10 Cultuurhistorie	43
6 JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1 Inleiding.....	45
6.2 Opbouw regels en verbeelding	46
6.3 Toelichting op de artikelen.....	46
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1 Inspraak.....	53
8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	53
8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	53

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Soest het bestemmingsplan 'De Eng' vastgesteld. Dit plan voorziet in een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen voor het gebied 'De Eng', gelegen ten westen van de spoorlijn Utrecht-Baarn. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt het perceel Veldweg 2b. Op dit perceel is een aannemersbedrijf gevestigd, alsmede de dagbesteding van een maatschappelijke instelling voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In het bestemmingsplan 'De Eng' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf' gekregen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'De Eng' is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door de bewoner van het perceel Stationsweg 18, het voormalige stationsgebouw. Dit beroep was gericht op de bestemming van het perceel Veldweg 2b. Bij uitspraak van 19 december 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BY6710) heeft de Raad van State het beroep gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van 15 mei 2012 vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' voor het perceel Veldweg 2b. Dit omdat de bedrijfsactiviteiten op grond van het plan niet zijn beperkt tot de gronden met de bedrijfsbebouwing, terwijl de gemeenteraad dit wel had beoogd. Derhalve oordeelde de Raad van State dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te betrachten zorgvuldigheid.

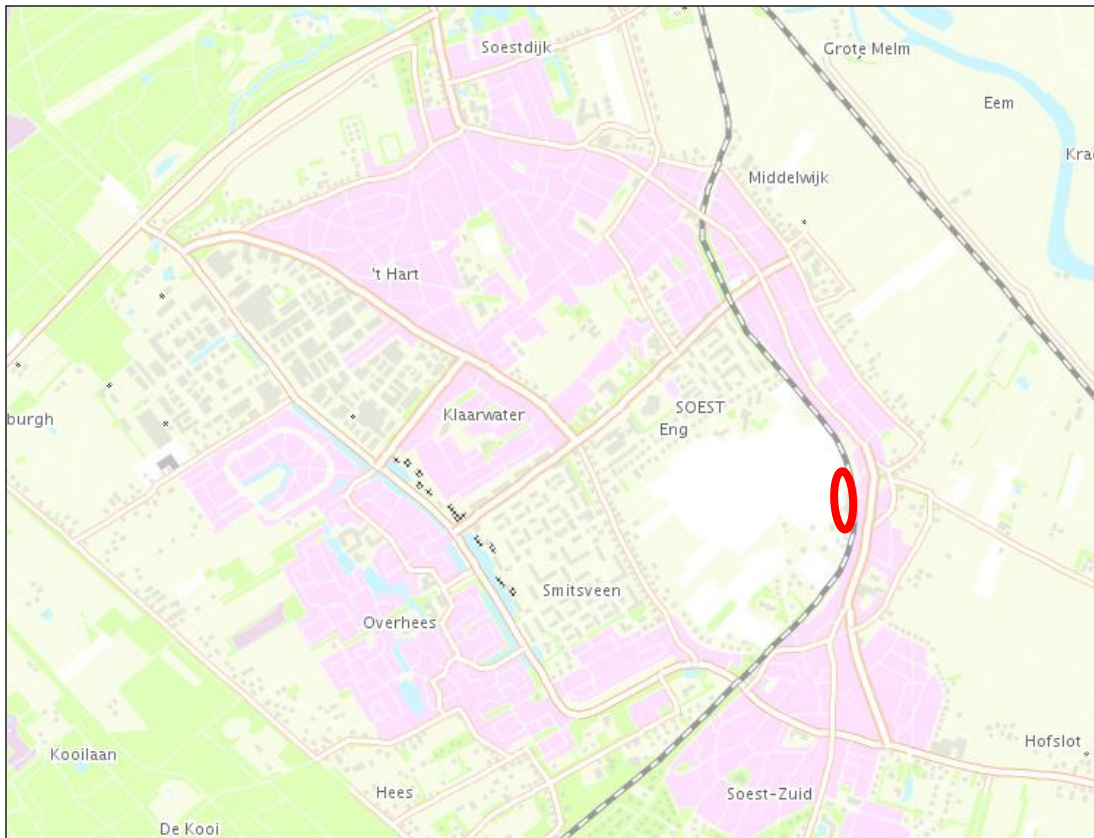
Het gevolg van het vernietigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Eng' is dat dit bestemmingsplan niet geldt voor het perceel Veldweg 2b en voor dit perceel wordt teruggevallen op een ouder bestemmingsplan en de bouwverordening. Derhalve is het perceel Veldweg 2b niet voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Dit is niet wenselijk, temeer niet aangezien er de afgelopen jaren diverse handhavingsverzoeken zijn gedaan met betrekking tot dit perceel. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om alsnog te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Veldweg 2b, waarmee het bestemmingsplan 'De Eng' als het ware wordt gerepareerd voor dit perceel, rekening houdende met de uitspraak van de Raad van State.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Veldweg 2b ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, tussen de gemeentelijke begraafplaats en de spoorlijn Utrecht-Baarn. Het plangebied omvat uitsluitend het perceel Veldweg 2b. Alleen voor dit perceel heeft de Raad van State immers het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Eng' vernietigd. Het aangrenzende perceel Veldweg 2 maakt daarom geen deel uit van het plangebied. Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'De Eng' immers wel.

In het oosten grenst het plangebied aan de spoorlijn Utrecht-Baarn. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de gemeentelijke begraafplaats en het perceel Veldweg 4. Taluds met daarop hoogopgaande boombeplanting

bepalen de noordgrens. De Veldweg zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het zuiden. In bijgaande figuren zijn de ligging en begrenzing van



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond

het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vanwege de vernietiging van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Eng', geldt op het grootste deel van het perceel Veldweg 2b nog steeds het bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng'. Dit plan is op 15 februari 1990 vastgesteld door de raad van de gemeente Soest, op 25 september 1990 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht en onherroepelijk geworden bij besluit van de Kroon van 6 februari 1992.

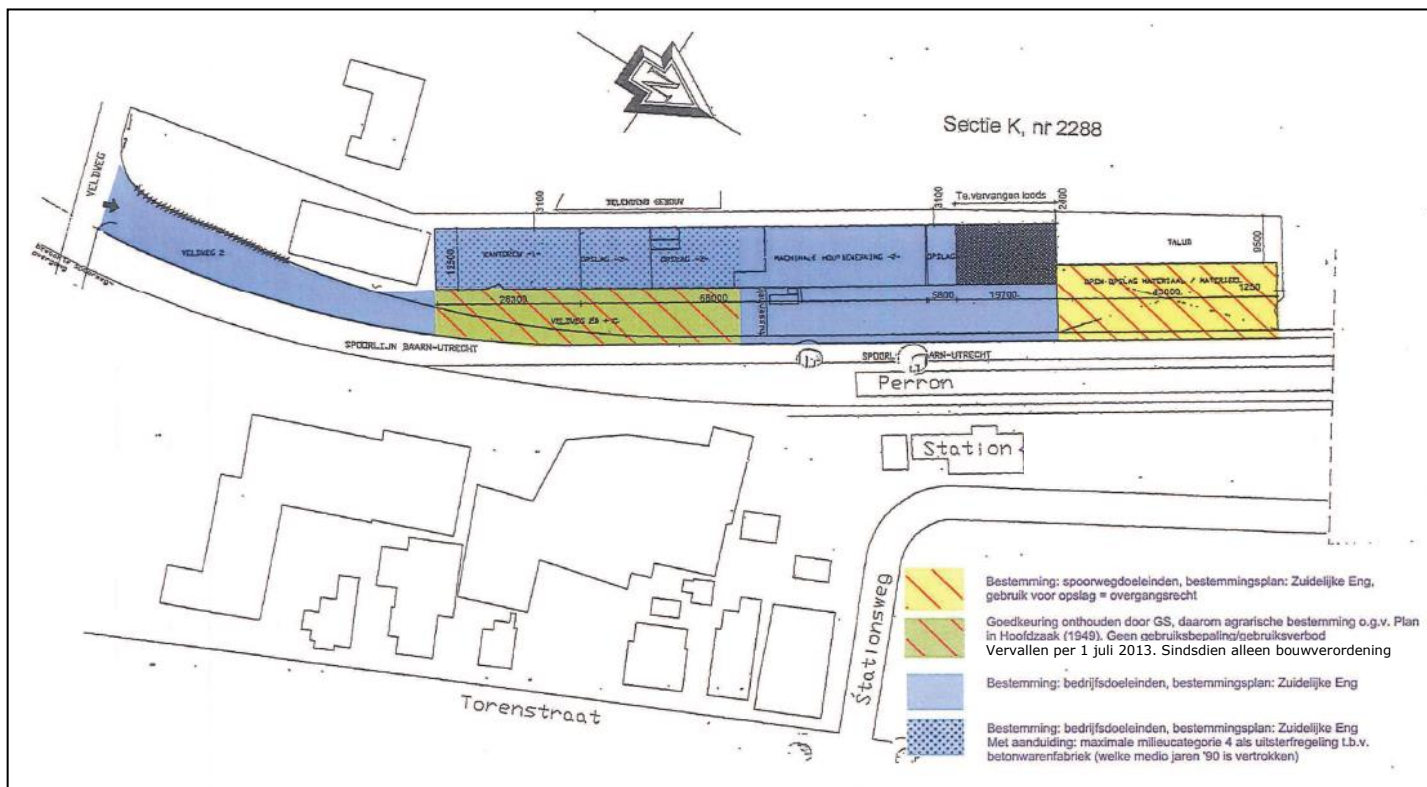
In het bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng' heeft het overgrote deel van de gronden van het perceel Veldweg 2b de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn ingevolge artikel 11 bestemd voor bedrijven met de daarvoor benodigde bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen en parkeerruimten. Op een deel van de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is een aanduiding opgenomen voor een uitsterfregeling voor een betonwarenfabriek die hier destijds gevestigd was. Deze fabriek is medio jaren '90 vertrokken, waardoor deze regeling inmiddels vervallen is. Het meest noordelijke deel van het perceel Veldweg 2b heeft in het bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng' de bestemming 'Spoorwegdoeleinden'. Op grond van het overgangsrecht mogen deze gronden onder meer worden gebruikt voor opslag.

Gedeputeerde Staten (GS) van Utrecht hebben voor een deel van het perceel Veldweg 2b goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng'. Dit betreft een deel van de gronden waar in het verleden de betonwarenfabriek gevestigd was. GS waren namelijk van oordeel dat er ten onrechte geen beperkte uitbreidingsmogelijkheden op deze gronden aan de betonwarenfabriek waren geboden. Vanwege de onthouding van goedkeuring aan dit perceelsdeel, geldt hier niet het bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng'. Tot 1 juli 2013 gold op deze gronden het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' uit 1949. In dit plan hadden de gronden een agrarische bestemming.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ingevolge de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' per 1 juli 2013 vervallen. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Raad van State van 6 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:895) met betrekking tot een handhavingsskwestie op het perceel. Op 1 juli 2013 eindigde namelijk de termijn waarbinnen plannen die nog vóór de inwerkingtreding van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand waren gekomen (uitbreidingsplannen op grond van de Woningwet) hun rechtsgevolg behielden.

Het voorgaande betekent dat er momenteel geen planologisch regime geldt op dit deel van het plangebied. In zulke gevallen wordt teruggevallen op de gemeentelijke Bouwverordening. Thans geldt op deze gronden daardoor alleen de Bouwverordening Soest 14^e wijziging (2014).

In de onderstaande figuur (volgende pagina) is de huidige planologische situatie op het perceel Veldweg 2b weergegeven.



Overzicht huidige planologische situatie Veldweg 2b

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens komt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan aan de orde, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel aan de Veldweg 2b in Soest, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Soest

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig.

De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

In het verlengde van dit oude bebouwingslint, dat oorspronkelijk van Amersfoort naar Baarn loopt, liggen de Van Weedestraat, de Burgemeester Grothestraat en de Vredehofstraat. In dit deel is in de loop der tijd een cluster van detailhandel ontstaan, wat is uitgegroeid tot het hoofdwinkelcentrum van Soest.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het plangebied maakt deel uit van een overgangsgebied tussen de 'De Soester Eng' enerzijds' en de zogenaamde 'flanken van de Eng' anderzijds.

De 'Soester Eng' is een nagenoeg onbebouwd gebied met een nog overwegend agrarisch karakter dat van grote cultuurhistorische betekenis is voor de identiteit van Soest. Het betreft een geomorfologisch uniek element (geïsoleerde stuwwalheuvel) die de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van het dorp heeft bepaald.

Oorspronkelijk vormt het gebied de overgang tussen het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en de Eemvallei. Het zuidelijk deel van de Eng betreft het enige grote nog onbebouwde deel van de oorspronkelijke Eng.

Aan de rand van deze oorspronkelijke stuwwalheuvel, de zogenaamde flanken van de Eng, liggen diverse (doorgaande) wegen zoals de Kerkstraat, Eikenlaan, Parklaan. Aan deze flanken is bebouwing gesitueerd die over het algemeen varieert in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met een kap.

Naast de agrarische functie in het zuidelijk deel van De Eng en de woonfunctie aan de randen van de Eng, zijn er verspreid in het gebied ook diverse andere functies te vinden, zoals maatschappelijke functies, waaronder een grote begraafplaats westelijk van het plangebied, alsmede diverse bedrijven, met een clustering van bedrijvigheid nabij het spoor.

2.3 Plangebied en directe omgeving

2.3.1 Bebouwings- en functionele structuur

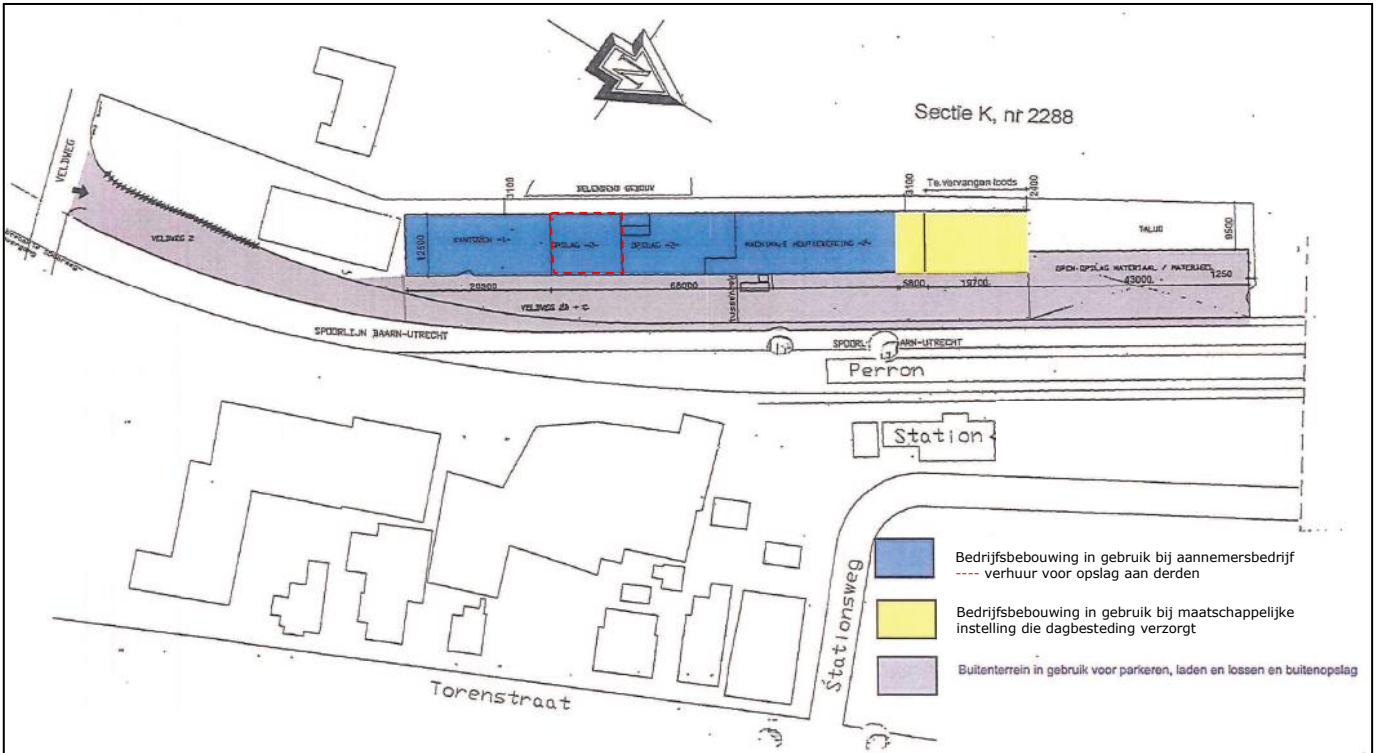
Het plangebied omvat het gehele perceel Veldweg 2b, in het oosten van de kern Soest, grofweg gelegen tussen de gemeentelijke begraafplaats en de spoorlijn Utrecht-Baarn (de zogenaamde Stichtse lijn).

Op het perceel Veldweg 2b is een aannemersbedrijf gevestigd (dat een deel van de ruimte verhuurt aan derden voor opslag), alsmede de dagbesteding van een maatschappelijke instelling voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een aantal geschakelde loodsen uit verschillende bouwperiodes. Deze bebouwing bevindt zich aan de westzijde van het perceel en bestaat overwegend uit één bouwlaag met een platte afdekking. Een uitzondering hierop vormt het kantoorgedeelte van het aannemersbedrijf, hier is sprake van twee bouwlagen met een halfronde afdekking. Het meest noordelijke bedrijfsgebouw wordt gebruikt door een maatschappelijke instelling die dagbesteding verzorgt voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Alle overige gebouwen zijn in gebruik bij het aannemersbedrijf, onder meer voor kantoor, machinale houtbewerking en verhuur aan derden voor opslag.

Het terrein ten oosten en noorden van de bedrijfsgebouwen, het buitenterrein, wordt gebruikt voor ontsluiting, parkeren, laden en lossen en buitenopslag van materiaal en materieel. Dit terrein is geheel verhard en ligt ingeklemd tussen de bedrijfsgebouwen en de spoorlijn Utrecht-Baarn. Met uitzondering van een aantal hekwerken is er op het buitenterrein geen bebouwing aanwezig.

Het gebied waarin het perceel Veldweg 2b gesitueerd is, kenmerkt zich als een gemengd gebied waarin diverse functies aanwezig zijn. Direct ten westen van het plangebied ligt de gemeentelijke begraafplaats en een detailhandelsbedrijf en ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijfsp perceel Veldweg 2. Tevens zijn aan de Veldweg een aantal (vrijstaande) woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de spoorlijn Utrecht-Baarn, tussen de Torenstraat en de spoorlijn, zijn eveneens detailhandels- en andere bedrijven gelegen, alsmede

horeca en woningen. Voorts loopt direct langs het plangebied de al genoemde spoorlijn met direct aan de overzijde van het plangebied station Soest met het voormalige stationsgebouw, waarin een architectenbureau en woning zijn gehuisvest.



Huidige gebruik perceel Veldweg 2b



Ontsluiting perceel Veldweg 2b vanaf de gelijknamige weg (bron: Google Streetview)



Bedrijfsbebouwing en buitenterrein op het perceel Veldweg 2b



Bedrijfsbebouwing en buitenterrein op het perceel Veldweg 2b



Bedrijfsbebouwing en buitenterrein op het perceel Veldweg 2b

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Veldweg. Op het buitenterrein van het perceel Veldweg 2b is parkeerruimte aanwezig voor bezoekers en werknemers van de bedrijven die gevestigd zijn op dit perceel.

De Veldweg behoort tot de bebouwde kom van Soest en heeft een maximum snelheid van 30-km per uur. De weg heeft bovendien een smal profiel (ca. 4,5 meter breed zonder separate fiets- en voetpaden).

De Veldweg staat in westelijke richting in verbinding met Molenweg. Deze Molenweg heeft een belangrijke functie als fietsroute voor de inwoners van Soest. De Veldweg sluit in het oosten aan op de Kerkstraat. Laatstgenoemde kan getypeerd worden als een gebiedsontsluitingsweg en vormt daarmee een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

Er is in en nabij het plangebied geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Het groene karakter wordt vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen langs de Veldweg. Daarnaast is groen aanwezig op de gemeentelijke begraafplaats. Op het talud ten noordwesten van het plangebied alsmede langs de spoorlijn ten noorden van het plangebied bevindt zich hoogopgaande boombeplanting. Binnen het plangebied zelf is er nauwelijks groen aanwezig. De haag die de afscheiding vormt met het perceel Veldweg 2 vormt het enige groenelement.

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het perceel Veldweg 2b. Het plan is daarmee conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve

zijn er geen nationale belangen in het geding en is het plan niet strijdig met de beleidsuitgangspunten uit de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor het plan. In het plangebied wordt namelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro mogelijk gemaakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

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

3.1.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Vervolgens is bij besluit van 12 december 2016 de Structuurvisie herijkt. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

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 drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

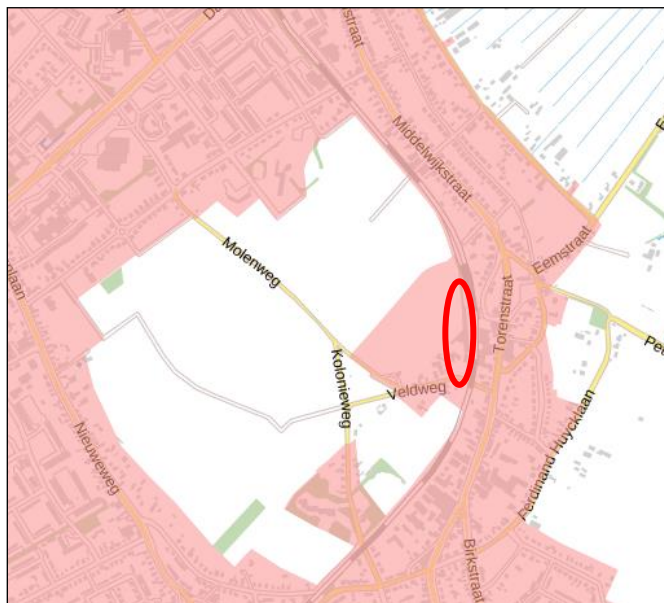
Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

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

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook het beleidsaspect 'vitale dorpen en steden' van belang is. Onder het dit beleidsaspect vallen de onderdelen verstedelijking en werken.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.



Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt.

*Situering rode contour (stedelijk gebied) kern Soest, in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld)
(bron: interactieve kaart 'wonen en werken' uit de PRS, Provincie Utrecht)*

Werken

De provincie Utrecht heeft economisch gezien een sterke uitgangspositie. Om deze positie te behouden en nieuwe kansen te benutten, is de ruimtelijk economische strategie voor de komende jaren onder meer gericht op het zoveel als mogelijk accommoderen van de dynamiek van de al in de provincie gevestigde bedrijven. Daarvoor wil de provincie voldoende en adequaat aanbod aan werkmilieus realiseren. Bij de ontwikkeling van werklocaties zijn voor de komende jaren herstructurering, transformatie en intensivering de belangrijkste

opgaven. De provincie wil dat de bestaande ruimte voor bedrijfsvestiging optimaal wordt benut en zo nodig wordt aangepast aan de huidige wensen van gebruikers en dat er selectief nieuwe locaties worden ontwikkeld.

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b. Dit sluit aan op het provinciaal beleid omdat hiermee de bestaande ruimte voor bedrijfsvestiging optimaal benut kan blijven.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Ook de Verordening is bij besluit van 12 december 2016 herijkt. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Natuur;
11. Landbouw;
12. Recreatie.

Vooraf het thema 'Werken' is van belang in relatie tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Werken

Het plangebied valt binnen het in de Verordening aangegeven gebied 'Bedrijventerrein stedelijk gebied'. Voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen in dit gebied gelden voorwaarden dat nieuwvestiging of uitbreiding in samenhang met herstructurering van bestaande terreinen moet plaatsvinden. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk wordt gemaakt, maar alleen wordt voorzien in een actueel planologisch-juridisch kader voor een bestaand bedrijfsterrein, zijn deze voorwaarden niet van toepassing op het plan.

3.2.3 Conclusie provinciaal

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

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap zijn ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Naast ambities in de manier van (samen)werken met partners, heeft het waterschap de volgende inhoudelijke ambities in het programma opgenomen:

- Het gebied beschermen tegen overstromingen;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- Zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- Schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden houden
- De hoogst mogelijke waarde uit water halen
- Afvalwaterketen en watersysteem als één geheel beheren, samen met onze partners.

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling.

Speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden.

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

werk dicht bij huis zoeken) en daarnaast ontwikkeling van kleinschalige kantoren, woon-werk-units en lichte bedrijvigheid aan huis.

De versterking van de bestaande bedrijvigheid kan worden gefaciliteerd met een kleine uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Verder kunnen de bestaande bedrijventerreinen worden geïntensiveerd onder meer door grotere bouwhoogtes toe te staan voor bedrijven, zodat op termijn (aan de bedrijven gekoppelde, niet zelfstandige) kantoren en parkeren op verdieping mogelijk zijn.

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b. Dit past bij het bovengenoemde speerpunt uit de structuurvisie om voldoende aanbod van werklocaties voor reeds gevestigde bedrijvigheid te realiseren en om bestaande bedrijvigheid te versterken.

3.4.2 Sociaal-economisch beleidsplan gemeente Soest

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2008-2015 schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving.

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

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b. Dit sluit naadloos aan op de bovengenoemde beleidskeuze om bestaande bedrijvigheid te faciliteren.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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 worden een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt alleen een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b geboden. Het plan zal daarmee geen invloed hebben verkeer- en vervoersstromen. Deze blijven ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

3.4.4 Groenstructuurplan en bomenbeleid

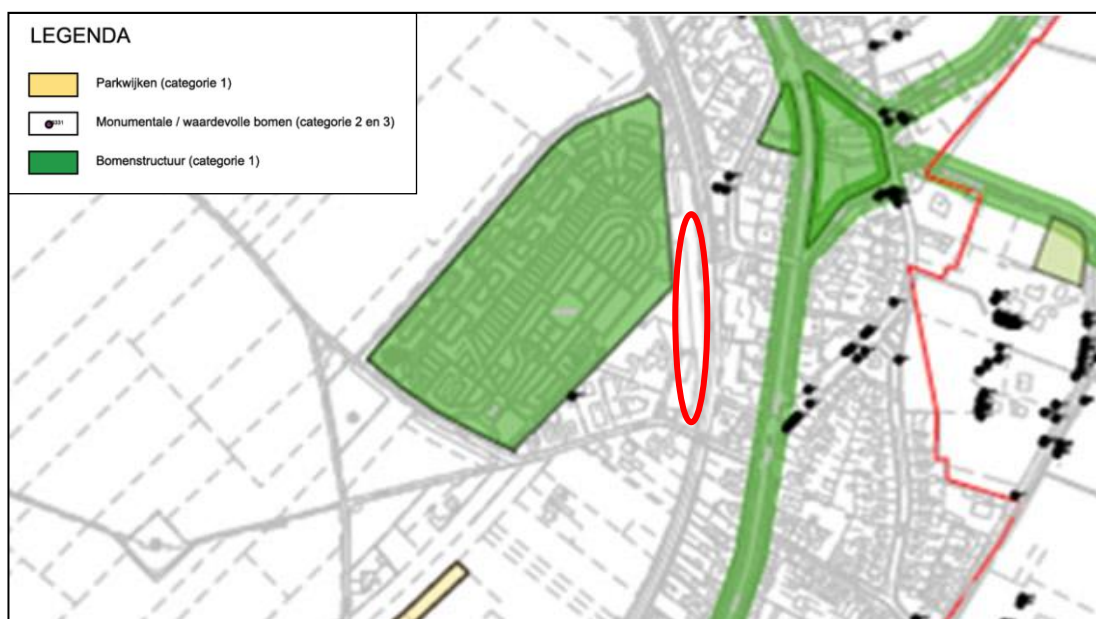
In het groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") uit 2013 is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten).

De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

Ter bescherming van de aanwezige groenstructuur en in het verlengde van het groenstructuurplan dienen nieuwe ontwikkelingen getoetst te worden aan het bomenbeleid van de gemeente Soest, te weten 'Nota bescherming en kap van bomen'. Het volgende richtinggevende kader is daarbij van belang:

"Bescherming van de monumentale en waardevolle bomen in geheel Soest en bomen in een zgn. parkwijk (weergegeven op een Bomenkaart) en vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld) op percelen van minimaal ≥ 175 m², evenals voor openbare bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld)."

Zoals uit bijgaande figuur blijkt, maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Ook zijn er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig. Derhalve staat het groenstructuurplan en bomenbeleid niet aan het voorliggende plan in de weg.



Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Groenstructuurplan, 2012)

3.4.5 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (3e herziening, 6 juni 2017), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt alleen een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsterrein Veldweg 2b geboden. Het bestemmingsplan zal daardoor niet leiden tot een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie.

3.4.6 Welstandsbeleid

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. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermd);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan, alsook de Flanken van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat. Hiervoor geldt welstandsniveau 3 (gewoon).

Onderhavig plangebied is aangemerkt als 'gewoon gebied'. Binnen dergelijke gebieden wordt alleen getoetst aan hoofdaspecten, zoals de situering op de kavel, massavorm, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken. Uitgangspunt bij de toetsing van deze hoofdaspecten is passendheid bij de gebiedskarakteristiek en afstemming op de belendingen.

3.4.7 Grondwaterplan Soest 2011- 2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. Het Grondwaterplan is maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt alleen een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsterrein Veldweg 2b geboden. Van enige belemmering ten aanzien van het 'Grondwaterplan Soest 2011-2015' is derhalve geen sprake.

3.4.8 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt alleen een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b geboden. De bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied wijzigt derhalve niet.

3.4.9 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en 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.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt alleen een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaande bedrijfsperceel Veldweg 2b geboden. De aanwezige riolering en de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied wijzigt derhalve niet.

3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veldweg 2b' is consoliderend van aard. De bestaande (planologische) situatie op het perceel staat centraal en deze wordt opnieuw vastgelegd, c.q. geactualiseerd. Het bestemmingsplan is er immers op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor dit bedrijfsp perceel. Dit in verband met de vernietiging van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan 'De Eng' door de Raad van State voor dit perceel. Hieronder worden de uitgangspunten van het bestemmingsplan beschreven.

4.2 Bestemmingsregeling

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Daarmee is aangesloten bij de RO-Standaarden. Bovendien sluit deze bestemming goed aan op het fysiek-ruimtelijk voorkomen van het plangebied: er is immers sprake van een bedrijfsp perceel.

4.2.1 Bedrijfsactiviteiten

Op het bedrijfsp perceel Veldweg 2b worden bedrijfsactiviteiten tot maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen bij het plan. Hiervoor is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aangegeven. De maatschappelijke instelling die maatschappelijke dagbesteding verzorgt in de vorm van de reparatie en bewerking van goederen voor particulieren is vergelijkbaar met een categorie 1-bedrijf. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn goed inpasbaar op het perceel. Met deze bestemmingsregeling is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat de bedrijfsgronden dan ook gebruikt kunnen worden door andere typen bedrijven dan er nu gevestigd zijn, zonder dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Dit is wenselijk vanuit het oogpunt van efficiënt en meervoudig ruimtegebruik. Hierbij geldt uiteraard wel dat een ander bedrijf niet zwaarder mag zijn dan categorie 1 of 2. Voorkomen moet immers worden dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de vrijgekomen bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat een zwaardere milieubelasting heeft voor de omgeving. Een hogere categorie dan 2 is in beginsel niet wenselijk vanwege de omliggende woningen in de omgeving. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng' zijn overigens ook bedrijven in deze categorieën mogelijk op het perceel.

Het op het perceel gevestigde aannemersbedrijf behoort vanwege zijn omvang, de gezamenlijke bedrijfsoppervlakte is groter dan 1.000 m², niet tot categorie 2, maar tot categorie 3.1. Vanwege deze hogere categorie heeft dit bedrijf een specifieke maatbestemming gekregen. Daartoe is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' opgenomen en in de regels vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een aannemersbedrijf in categorie 3.1 is toegestaan. Het bestaande aannemersbedrijf is op deze wijze positief bestemd en kan zo zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten.

De bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan op de gronden met de bedrijfsgebouwen. De bovengenoemde aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en

'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' zijn daarom beperkt tot deze gronden, oftewel de bestaande bedrijfsgebouwen. In de meest noordelijke loods is uitsluitend opslag ten behoeve van de bedrijven toegestaan. Om deze reden is deze loods op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'opslag'. Deze loods is immers vergund als opslagloods, waardoor deze uitsluitend hiervoor mag worden gebruikt. Op 13 december 2018 is voor deze loods echter ook een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de loods voor de dagbesteding van een maatschappelijke instelling, ten behoeve van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt¹. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk en in dit bestemmingsplan verwerkt. De loods mag derhalve worden gebruikt voor opslag en voor de dagbesteding van een maatschappelijke instelling. Op de verbeelding is de loods daartoe aangeduid voor 'opslag (op)' en 'maatschappelijk (m)'.

Bij het aannemersbedrijf is al jarenlang een werkplaats voor machinale houtbewerking aanwezig. Deze werkplaats vormt een belangrijk bedrijfsonderdeel van het aannemersbedrijf. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de werkplaats specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkplaats'. In de regels is bepaald dat een werkplaats voor machinale houtbewerking ten behoeve van het aannemersbedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de genoemde aanduiding. Met het oog op de milieubelasting van deze werkplaats is het namelijk niet wenselijk dat deze wordt verplaatst of uitgebreid.

Verder wordt een klein deel van de gebouwen verhuurt aan derden voor opslagdoeleinden. Ook de verhuur van opslagruimte is binnen de categorie 2-bedrijvigheid mogelijk.

Het buitenterrein op het bedrijfsperceel, het terrein ten oosten en noorden van de bedrijfsgebouwen, mag uitsluitend worden gebruikt voor opslag, laden en lossen, parkeren en ontsluiting ten behoeve van de bedrijven. Dit komt ook overeen met het huidige feitelijke gebruik van het buitenterrein en is bovendien thans ook al planologisch toegestaan. Op de verbeelding is voor het buitenterrein daarom specifiek de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – buitenruimte' opgenomen en in de regels bepaald dat daar het genoemde gebruik mogelijk is. Deze specifieke regeling voor het buitenterrein voorkomt ook dat daar andere bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend.

Op het bedrijfsperceel zijn detailhandel en horeca niet toegestaan. Dergelijk gebruik wordt namelijk niet wenselijk geacht op dit bedrijfsperceel. Detailhandel en horeca hoort in beginsel thuis in centra.

4.2.2 Bebouwing

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden opgericht. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De situering en omvang van het bouwvlak komt overeen met de bestaande gebouwen. Uitbreiding van de oppervlakte aan gebouwen is daardoor niet mogelijk. Overigens is dit vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig en logistiek oogpunt ook niet wenselijk.

¹ Omgevingsvergunning OV-2018-0383/2068196, B&W Soest, 13 december 2018.

De goot- en bouwhoogte van gebouwen is weergegeven op de verbeelding. Op het meest zuidelijke deel van het bouwvlak mogen deze hoogten niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 8 meter. Op het overige deel van het bouwvlak bedragen zowel de goot- als bouwhoogte maximaal 7 meter. Deze hoogten zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Op het bedrijfsperceel zijn niet alleen gebouwen, maar ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk. De maximale hoogte hiervan verschilt, afhankelijk van het type bouwwerk.

4.2.3 Bedrijfswoning

Het bouwen van een bedrijfswoning is niet toegestaan. Het realiseren van bedrijfswoningen behoort niet tot de mogelijkheden omdat er geen noodzaak meer is voor bedrijfswoningen door de hedendaagse communicatie- en beveiligingsmiddelen en bedrijfswoningen beperkingen kunnen opleveren voor de bedrijfsvoering van andere bedrijven. Overigens is de bouw van een dergelijke woning op grond van het geldende bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng' ook niet toegestaan.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan.

5.1 Bodem

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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.

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

5.1.2 *Situatie in het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve is er geen directe aanleiding om de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Het bestemmingsplan vormt wel het toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, bijvoorbeeld voor vervanging van bebouwing. In het kader van dergelijke vergunningsaanvragen zal getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels een bodemonderzoek zal dan moeten worden aangetoond dat de bodem van

voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie. De uitvoering van dit onderzoek wordt gewaarborgd door de bouwverordening.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Milieuzonering

5.2.1 Beleid en regelgeving

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.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype

gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en 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.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	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
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.2.2 Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bedrijven zijn een milieubelastende functie. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Gemengd gebied

De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied' vanwege de aanwezige functiemenging. In het gebied komen namelijk bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen naast elkaar voor. Zo is direct ten westen van het plangebied een detailhandelsvestiging gesitueerd, alsmede een begraafplaats. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijfsperceel Veldweg 2. Aan de Veldweg zijn tevens een aantal (vrijstaande) woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de spoorlijn Utrecht-Baarn, tussen de Torenstraat en de spoorlijn, zijn eveneens detailhandelsvestigingen en andere bedrijven gelegen, alsmede horeca en woningen. Voorts loopt direct langs het plangebied de al genoemde spoorlijn Utrecht-Baarn met direct aan de overzijde van het plangebied station Soest. Dit betekent dat kan worden uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor het omgevingstype gemengd gebied.

Bedrijven in ten hoogste categorie 2

In het plangebied zijn op grond van het plan bedrijven in ten hoogste categorie 2 toegestaan. In een gemengd gebied hebben deze bedrijven op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen betreffen de woningen aan de Veldweg 4a en Stationsweg 18. De afstand van deze woningen tot aan de perceelsgrens van het bedrijfsterrein Veldweg 2b bedraagt meer dan 10 meter (ca. 12 meter tot de woning Veldweg 4a en 17 meter tot aan de woning Stationsweg 18). Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan en zijn bedrijven in ten hoogste categorie 2 vanuit milieuzonering aanvaardbaar.

Aannemersbedrijf in categorie 3.1

Naast bedrijven in ten hoogste categorie 2, is op grond van het plan in het plangebied ook een aannemersbedrijf in categorie 3.1 toegestaan. Dit ten behoeve van het bestaande aannemersbedrijf dat in het plangebied gevestigd is. In een gemengd gebied heeft een aannemersbedrijf op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen Veldweg 4a en Stationsweg 18 liggen binnen deze richtafstand. Echter, de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor de toetsing van bestaande situaties, zoals het aannemersbedrijf in het plangebied. Het aannemersbedrijf valt onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit en de maatwerkvoorschriften die op grond van dit besluit op 6 juli 2009 voor het bedrijf zijn gesteld en in 2011 onherroepelijk zijn geworden. Bij de uitvoering van zijn activiteiten is het aannemersbedrijf gebonden aan deze milieuregels. Deze regels waarborgen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving van het plangebied. Bovendien zal het aannemersbedrijf als zodanig bestemd moeten worden omdat het niet in de verwachting ligt dat het binnen de planperiode zal verdwijnen.

Voorts wordt, ondanks dat de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet van toepassing zijn voor bestaande situaties, het volgende overwogen. Voor het aannemersbedrijf is het aspect geluid bepalend voor de richtafstand van 30 meter. De richtafstanden voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen 10 meter of minder. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 10 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Aan de richtafstanden voor deze aspecten wordt derhalve voldaan, waarmee het bedrijf vanuit milieuzonering aanvaardbaar is voor wat betreft deze aspecten.

Voor wat betreft het aspect geluid is van belang dat voor het bedrijf akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de melding Activiteitenbesluit. Hieruit is gebleken dat het bedrijf voldoet aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit, behoudens voor een aantal bedrijfsactiviteiten in de dagperiode waarbij niet aan de maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) van het Activiteitenbesluit (70 dB(A)) kan worden voldaan. Daarom zijn op 6 juli 2009 maatwerkvoorschriften gesteld, welke in 2011 onherroepelijk zijn geworden.

De vastgestelde maatwerkvoorschriften zijn het resultaat van een afweging door de gemeente om enerzijds te waarborgen dat het bedrijf kan blijven functioneren en anderzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving te garanderen. Middels de maatwerkvoorschriften is het maximale geluidsniveau in de dagperiode tussen 9.00 en 11.00 uur verruimd tot 75 dB(A)

en voor de vorkheftruck in de dagperiode verruimd tot 71 dB(A). Een dergelijk maximaal geluidsniveau is ook vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Immers, het geluidniveau van 75 dB(A) is slechts gedurende maximaal 2 uur in de dagperiode toegestaan en de verruiming van het geluidniveau voor de heftruck is zeer beperkt, slechts 1 dB(A). Daar komt bij dat hier sprake is van een gebied met een gemengd karakter vanwege de sterke functiemenging en de aanwezigheid van de spoorlijn Utrecht-Baarn met station Soest. Een dergelijk gebied kent een hogere milieubelasting dan een rustige woonwijk. Verder is in het kader van het stellen van de maatwerkvoorschriften reeds afgewogen dat het treffen van maatregelen om het maximaal geluidsniveau te reduceren, zoals het plaatsen van geluidsschermen of het asfalteren van het terrein, niet mogelijk zijn.

Al met al kan op grond van het bovenstaande worden geconcludeerd dat een afwijking van de richtafstand van 30 meter voor het aannemersbedrijf aanvaardbaar is. Met de gestelde maatwerkvoorschriften is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving gegarandeerd.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geluid

5.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Ook is er een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde bepaald. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde.

5.3.2 Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarnaast betreft het bedrijfsterrein in het plangebied geen gezoneerd industrieterrein. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen

veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn namelijk niet toegestaan op het bedrijfsterrein. Een toetsing van het plan aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig. Voor geluid afkomstig van de in het plangebied gevestigde bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Geur

5.4.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen geurhinder veroorzaken voor gevoelige functies. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.4.2 Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Verder is het zo dat in de omgeving van het plangebied wel diverse agrarische gronden gelegen zijn, maar er geen agrarische bedrijfspercelen aanwezig zijn of andere gebouwen waar dieren worden gehouden. Nader onderzoek en afweging voor wat betreft het aspect geur kan derhalve achterwege blijven. Voor geur afkomstig van de in het plangebied gevestigde bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 *Beleid en regelgeving*

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). De luchtkwaliteitseisen gaan uit van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wm zijn 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

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

Voor woningen is in de Regeling NIBM 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. Als in een 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.

5.5.2 Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Bovendien kan op grond van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie voor NO₂ en PM₁₀ ter hoogte van het plangebied (in 2016) ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO₂ ligt onder de 20 µg/m³. Voor PM₁₀ ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie onder de 19 µg/m³. Ook de achtergrondconcentratie van PM_{2,5} ligt (in 2016) ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³. Deze bedraagt minder dan 12 µg/m³. Derhalve wordt, mede gezien het gegeven dat het plan niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, geen overschrijding van de grenswaarden verwacht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voorts is een bedrijfsterrein in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

Het wettelijk kader voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid

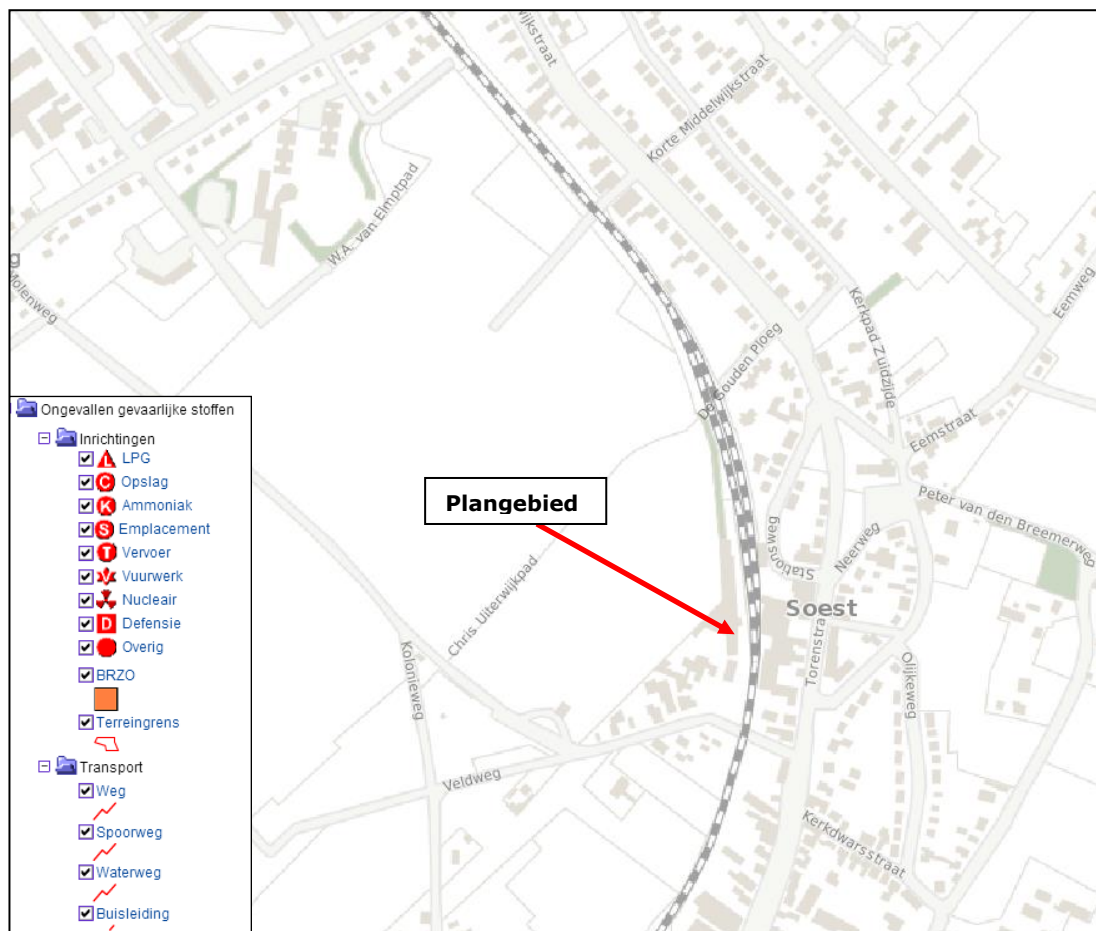
inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

5.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart van de provincie Utrecht is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 Waterbeleid

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder (waterschap Vallei en Veluwe) tot stand.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

5.7.2 Situatie in het plangebied

Bebouwing en verharding

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bebouwing wordt niet uitgebreid en de inrichting van het terrein wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat de verharding in het plangebied niet toeneemt. Het realiseren van watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels daardoor niet aan de orde. Overigens is het plangebied in de huidige situatie al vrijwel geheel verhard met bebouwing en erfverharding.

Oppervlaktewater en waterkeringen

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen).

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning.

Afvalwater

De bestaande afvoer van het afvalwater vanuit de aanwezige bedrijfsgebouwen wijzigt niet. Afvoer van dit water geschiedt via het bestaande rioleringsstelsel. Middels dit rioleringsstelsel wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwater

De bestaande hemelwaterafvoer in het plangebied wijzigt niet. Met het plan worden immers geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar de bestaande situatie vastgelegd. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt ook niet, doordat de verharding niet toeneemt.

Bij eventuele vervanging en/of renovatie van gebouwen moet wel rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) zal dan zoveel mogelijk gescheiden moeten worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van verhardingen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Dit vanwege de relatief lage grondwaterstand en de samenstelling van de bodem (vooral zand) in het plangebied.

Het is voorts belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken en hemelwater zo schoon mogelijk te houden. Daartoe dient bij bouw- en renovatiewerkzaamheden het gebruik van uitlogbare materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk zoveel mogelijk te worden vermeden, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland, bestaande uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.4 Situatie in het plangebied

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (ruim 8,5 km), het feit dat het plangebied onderdeel uit maakt van het bestaand

stedelijk gebied van Soest en het conserverende karakter van het plan, waarbij uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, worden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij het NNN. Gezien de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde gronden die behoren tot het NNN, het gegeven dat tussen deze gronden en het plangebied bestaand stedelijk gebied van de kern Soest is gelegen en het conserverende karakter van het plan, waarbij uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN naar verwachting niet door het plan aangetast.

Soortenbescherming

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er op het perceel geen fysieke ingrepen zullen plaatsvinden. Voor een dergelijk plan is het niet nodig om gedetailleerd flora- en faunaonderzoek te verrichten. Het plan is immers al 'uitgevoerd'. Daarbij komt dat het bedrijfsperceel in het plangebied veel bebouwing, verharding en een intensief gebruik kent. Daardoor is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het bestemmingsplan naar verwachting niet zal leiden tot de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten. Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele (onderhouds) werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze plaats dienen te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.5 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

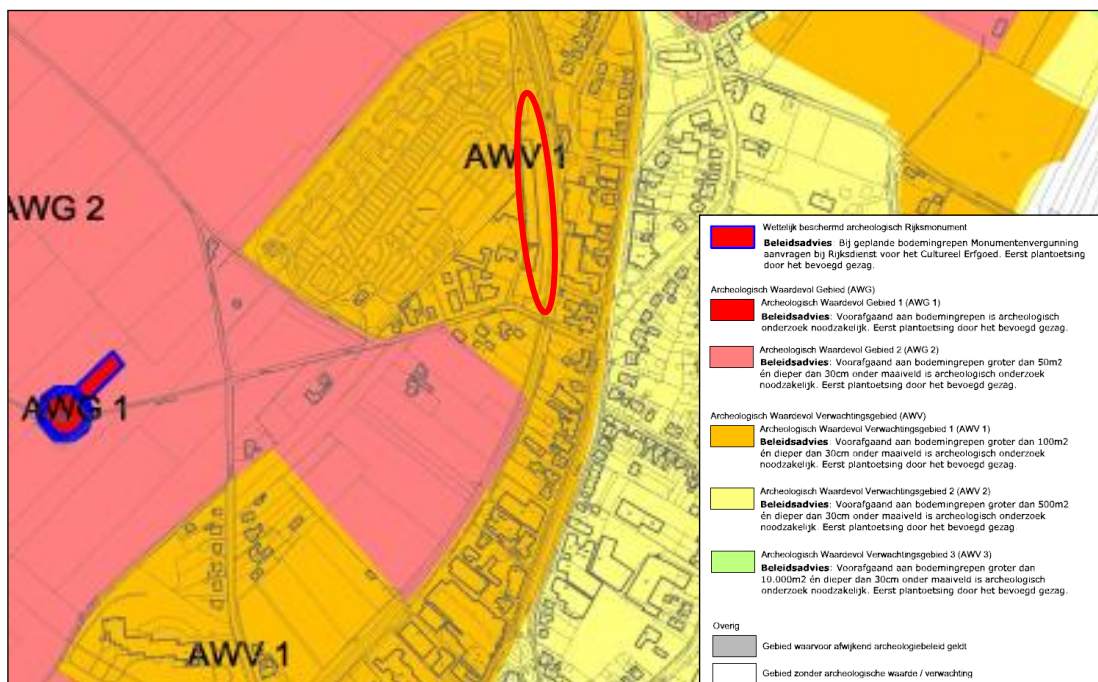
Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet, die geïmplementeerd is in de Monumentenwet 1988, is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 Situatie in plangebied

De gemeente Soest heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1) wordt aangemerkt.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 betreft zones binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een plaggendek. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Het plan is er uitsluitend op gericht om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijfsperceel Veldweg 2b. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er op het perceel geen bodemingrepen zullen plaatsvinden. Ten behoeve van het plan is daarom geen archeologisch onderzoek benodigd.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het gehele plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 100 m² eerst archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

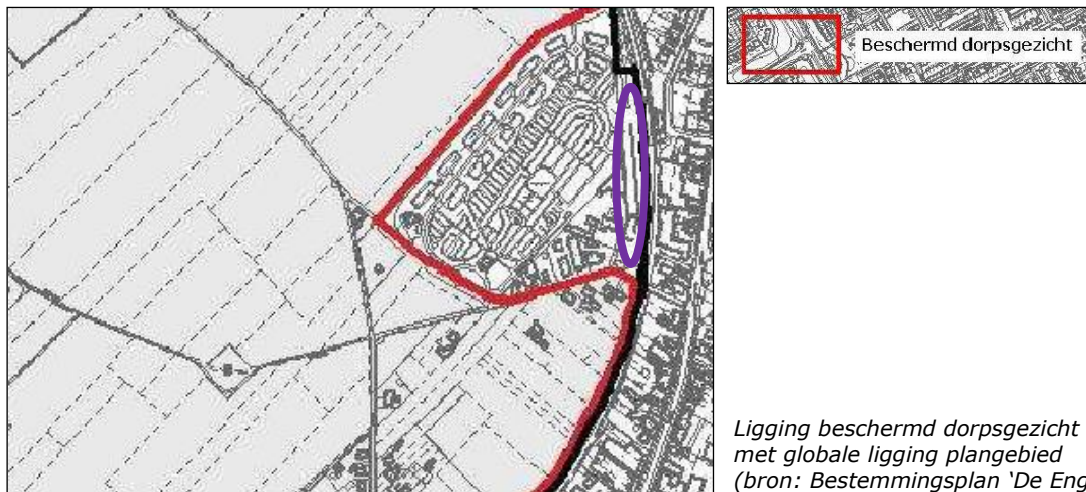
5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Wel is het gebied ten zuiden van de planlocatie aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht' (De Eng). In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Aan de



bescherming ligt de volgende motivering ten grondslag: *"Het betreft hier het belangrijkste restant van de Soester Eng. Dit nagenoeg onbebouwde gebied bezit nog het agrarische karakter en is van grote cultuurhistorische betekenis voor de identiteit van Soest. De verkaveling dateert uit de vroege middeleeuwen. Het restant van de Soester Eng, als hoger gelegen open bouwland doorsneden door enige landelijke wegen met het Engenbergje als hoogste punt, bezit naast haar eigen cultuurhistorische waarden nog een aantal waardevolle relaties met de omgeving. Genoemd in dit verband wordt het zicht vanaf de Eng op de kerktoren, de relatie tussen de Enggrond en Soest-Zuid en die tussen het Engenbergje en de Lazarusberg."*

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken.

Zoals genoemd maakt het plangebied geen deel uit van dit beschermde dorpsgezicht. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing. Bovendien worden de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht als gevolg van het plan niet aangetast. Er worden immers in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt uitsluitend de bestaande situatie op het perceel Veldweg 2b (opnieuw) vast.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het aangrenzende bestemmingsplan 'De Eng'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'De Eng'.

Artikel 3 Bedrijf

Het bedrijfsperceel in het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Hier zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 toegestaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Op de verbeelding is daarvoor de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Voor het bestaande aannemersbedrijf dat in een hogere categorie valt is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen, 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding is behalve een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 ook het bestaande aannemersbedrijf uit categorie 3.1 toegestaan, zodat dit bedrijf kan worden voortgezet. De bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend op de gronden met de bedrijfsbebouwing mogelijk. Daarom zijn de genoemde aanduidingen op deze gronden gesitueerd. Daarbij geldt dat de meest noordelijke loods alleen gebruikt mag worden voor opslag ten behoeve van de bedrijven. Reden waarom aan deze loods de aanduiding 'opslag' is toegekend op de verbeelding. Het aannemersbedrijf beschikt over een werkplaats voor machinale houtbewerking. Deze werkplaats is op de verbeelding specifiek voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkplaats'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een dergelijke werkplaats toegestaan. Het buitenterrein mag uitsluitend worden gebruikt voor opslag, laden en lossen, parkeren en ontsluiting ten behoeve van de bedrijven. Hiertoe hebben deze gronden de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – buitenruimte' gekregen.

De bovengenoemde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is afgeleid van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast, zodat een specifieke 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is ontstaan. Niet alle typen bedrijfsactiviteiten worden immers wenselijk geacht op het bedrijfsterrein in het plangebied. Land- en tuinbouwbedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke instellingen zijn hier bijvoorbeeld niet passend.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' zijn bovendien een aantal ongewenste activiteiten uitgesloten. Zo zijn detailhandel, horeca, risicovolle inrichtingen en bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht) niet toegestaan. Ook is een bedrijfswoning niet mogelijk.

Ten aanzien van de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd dat op de verbeelding is aangegeven. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 4 Waarde – Archeologie hoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de groundbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt er een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan onder meer de archeologische dubbelbestemming worden gewijzigd indien sprake is van een nieuwe Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart daartoe noopt.

Artikel 10 Overige regels

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

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

Artikel 11 Overgangsrecht

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode sprake is van sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 12 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie op het perceel Veldweg 2b (opnieuw) vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Gezien het feit dat het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend dient ter reparatie van het vernietigde vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Eng' voor het perceel Veldweg 2b, het plan consoliderend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is afgezien van het houden van inspraak.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de provincie en het waterschap. De resultaten van het overleg zullen worden opgenomen in deze paragraaf.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd in deze paragraaf een samenvatting worden opgenomen, evenals een gemeentelijke reactie op de zienswijzen.



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl