

**Toelichting
ontwerp bestemmingsplan**

Dalweg e.o.

NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201

Mei 2022

Bestemmingsplan Dalweg e.o.

Gemeente: Soest
Plannaam: Dalweg e.o.
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 24 mei 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	VIGERENDE PLANNEN	6
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	INLEIDING	10
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS SOEST	10
2.3	ONTWIKKELING VAN HET DALWEGGEBIED.....	11
2.4	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	12
2.5	VERKEERSSTRUCTUUR	12
2.6	GROEN	12
2.7	WATER	13
2.8	MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT	13
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	GEWENSTE SITUATIE	16
3.3	KADERSTELLEND KARAKTER PLANGEBIED	17
3.4	VERKEER EN PARKEREN	19
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	22
4.1	RIJKSBELEID	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	25
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	INLEIDING.....	35
5.2	MILIEUASPECTEN	35
5.3	WATER	46
5.4	ECOLOGIE	51
5.5	ARCHEOLOGIE.....	53
5.6	CULTUURHISTORIE.....	53
5.7	KABELS EN LEIDINGEN	54
5.8	DUURZAAMHEID	54
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	55
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	57
6.1	INLEIDING	57
6.2	DE REGELS	57
6.3	DE VERBEELDING	60
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	61
7.1	UITVOERBAARHEID	61
7.2	GRONDEXPLOITATIE	61
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	62
8.1	PROCEDURE EN FASE BESTEMMINGSPLAN	62
BIJLAGEN		63
BIJLAGE 1	UITWERKINGSDOCUMENT	64
BIJLAGE 2	VERKEERSONDERZOEK FUNCTIE DALWEG	65
BIJLAGE 3	AANVULLEND VERKEERSONDERZOEK	66
BIJLAGE 4	AKOESTISCHE VERKENNING WEGVERKEERSLAWAAI WGH	67

BIJLAGE 5	AKOESTISCHE VERKENNING WEGVERKEERSLAWAAI OMGEVINGSWET.....	68
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING	69
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	70
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	71
BIJLAGE 9	CONSULTATIEMOMENTEN	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

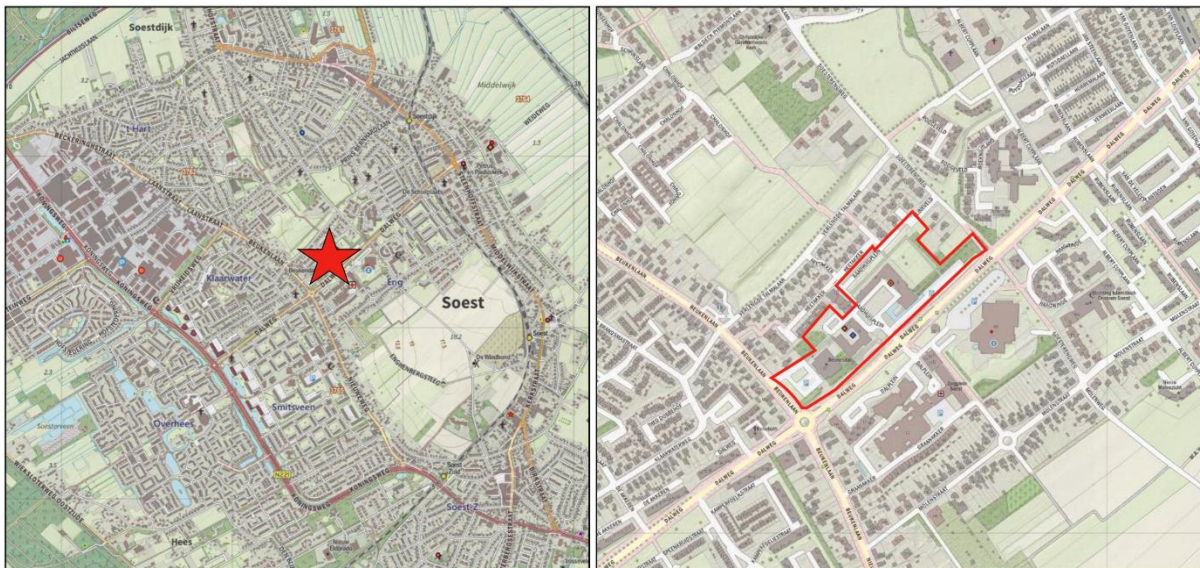
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Dalweg en omgeving in Soest. Voor het plangebied is een gebiedsvisie opgesteld en vastgesteld, de gebiedsvisie 'Dalweggebied'. Het ontwikkelingsgebied uit de gebiedsvisie bestaat kortweg uit Dalweg Noord en Dalweg Zuid. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Dalweg Noord. In de gebiedsvisie is een globale invulling van het plangebied geschetst. Het plangebied moet in de toekomst ruimte bieden voor maximaal 250 woningen en een toevoeging van 1.100 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht in een gebouw dat naast de huisvesting van de gemeente Soest (gemeentehuis) tevens huis biedt aan maatschappelijke en culturele functies om de cohesie in Soest te versterken.

Mede gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet is het gewenst om het plangebied, vooruitlopend op de concretisering van de bouwplannen, te voorzien van globale uit te werken woonbestemming. Op een later tijdstip kan dan onder uitwerkingsvoorwaarden uitvoering worden gegeven aan de uit te werken bestemming. De gronden van en rondom het gemeentehuis krijgen wel een directe eindbestemming.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "De Eng". Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het plan (op hoofdlijnen) uitvoerbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt grofweg tussen de Dalweg, de Beukenlaan, de Heetakker, het Klinkveld en de Soesterengweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Soest en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende plannen

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "De Eng" (vastgesteld d.d. 15 mei 2012), het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

(vastgesteld d.d. 28 september 2017) en het paraplubestemmingsplan "omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" (vastgesteld d.d. 14 oktober 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende planologische regime opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede van verbeelding geldend planologisch regime (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan "De Eng"

Op basis van het geldende bestemmingsplan "De Eng" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen - Structuurgroen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Verkeer'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'. Tevens zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen, waarbinnen maatvoeringen zijn opgenomen voor maximale goot- en bouwhoogtes. Binnen de groen- en maatschappelijke bestemmingen is voor bepaalde delen de aanduiding 'houtwal' opgenomen ter bescherming van de aanwezige groenstructuren.

Hierna worden de geldende bestemmingen in het plangebied bondig toegelicht.

'Groen - Structuurgroen'

De voor 'Groen - Structuurgroen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen die deel uit maken van de hoofdgroenstructuur van Soest, alsmede voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal'.

'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en - huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening.

Voor de gronden binnen deze bestemming gelden een aantal bouwregels, zoals dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte mogen bedragen. Tevens mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage %' aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

'Sport'

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, zoals sportvelden en -hallen en tennisbanen met de daarbij behorende kantinefaciliteiten en parkeervoorzieningen met

bijbehorende ontsluitingsverhardingen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, voet- en fietspaden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Het is verboden om op deze gronden zonder een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. De vergunning wordt verleend, indien de werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017, van toepassing verklaard.

Dit bestemmingsplan is een actualisering van een aantal geldende bestemmingsplannen ten aanzien van de parkeernormen. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert immers een bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg.

Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een dergelijke functie nodig zijn per eenheid of per oppervlakte. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen is van belang om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit te borgen.

1.3.4 Paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening" voorziet in het herstellen van omissies uit het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets". De gronden in het plangebied zijn in dit parapluplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – omissies en nota parkeernormen auto en fiets 4^e herziening'. Hiermee is de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 14 oktober 2021, de meest actuele parkeernorm, van toepassing verklaard. Deze meest recente parkeernormering wordt overgenomen in voorliggend plan.

1.3.5 Strijdigheid met het geldende planologische regime

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende planologische regime niet toegestaan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. In dit geval wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen. De uit te werken woonbestemming is kaderstellend en voorziet niet in een direct bouwrecht. Voor wat betreft de maatschappelijke bestemming wordt voorzien in een directe eindbestemming. Om het vorenstaande mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt

een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, 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 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals aangegeven ligt plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Eng". Onder het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 250.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd.

Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon.

Op de overgang van hoog naar laag is al vóór 1300 een nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan. Tijdens 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 de kern van die eerste nederzetting. Van daaruit waaieren de wegen in de Eemvallei in de richting van Baarn en Amersfoort. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen Amersfoort en Baarn. De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg. In de periode tot 1800 is de Eemvallei geleidelijk in een slagenverkaveling ontgonnen en ontstond er weiland. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude Kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. In de periode tussen 1800 en 1930 vond een aantal structurele veranderingen plaats. Deze hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang "weiland - erven en agrarische bebouwing - akkerbouw" verdween en in de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat- Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Nu is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben nog maar een paar boerderijen een agrarische functie.

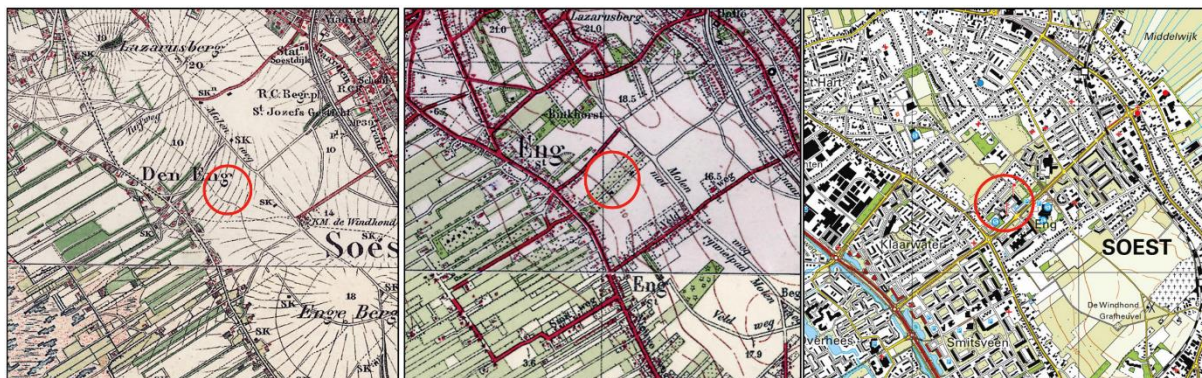
Op de hoge zandgronden van Soest wordt al sinds de prehistorie gewoond, zoals de grafheuvels in de gemeente aantonen. In de Middeleeuwen ontwikkelde Soest zich op de grens van hoge en lage gronden (omgeving Lange Brinkweg) met als belangrijkste bestaansbronnen landbouw op de hoge Eng, turfwinning in het Soesterveen en schapenhouderij op de uitgestrekte heidevelden. Er was een gesloten dorpseconomie met de keten heideplant-schaap-mest-bouwland. De Eng wordt vanouds voor de verbouw van granen gebruikt. De kruin van de Eng was vrijwel boomloos. Op de omringende dekzanden waren er houtwallen op perceelscheidingen. Soest groeide uit tot een wegdorp met een lint van boerderijen langs de voet van de Eng. Behalve het agrarische lint, dat zich ongeveer uitstreckte van de huidige Ferdinand Huijcklaan tot de huidige Burgemeester Grothestraat (verbonden door het Kerkpad), ontwikkelden zich buurtschappen, te weten het Hart, de Bunt (Soest Zuid), Den Eng, het Veen, de Birk en Soesterberg. De buurtschap Den Eng lag als lint langs de huidige Beukenlaan-Nieuweweg. Er woonden waarschijnlijk kleine boeren,

ambachtslieden, schapenhouders en turfstekers. Er waren tal van wegen dwars over De Eng, onder meer tussen de buurtschappen Den Eng en Soest. Er was een Turfweg, te weten de huidige Waldeck Pyrmontlaan. Ook de huidige Verlengde Talmalaan heeft een agrarisch verleden, als holle weg met houtwallen, die eindigde op de Molenweg (de huidige Soesterengweg). De Dalweg bestond ook al als holle weg, maar alleen het deel tussen Soest (Kerkstraat) en de Molenweg (Soesterengweg). De Molenweg, de enige weg dwars over De Eng, van Enge Berg naar de Lazarusberg, dankt zijn naam aan de korenmolen De Windhond, die lag destijds op de kruising met de huidige Molenstraat. Zoals blijkt uit de topografische kaart van 1905 lagen aan de Molenweg nog enkele schaapskooien, onder meer bij de kruising met de huidige Prins Hendriklaan en bij de kruising met de huidige Verlengde Talmalaan. De komst van kunstmest, tegen het einde van de 19e eeuw, maakte een eind aan het houden van schapen.

Na de aanleg van de 'lokaalspoorlijn' Utrecht-Baarn in 1898 vond een snelle groei van de bevolking plaats. Vooral op de noordelijke Enghelling, aan de Molenweg (Julianalaan) werden villa's en herenhuizen gebouwd. Daarmee begon de aantasting van de historische Eng. Wat later ontwikkelde zich bebouwing langs de Molenstraat en vooral op het noordelijk deel van de Eng (Soestdijk) tot aan de voet van de Lazarusberg, langs de oude Turfweg etc. Na 1960 veranderde etage- en flatbouw het karakter van de Eng, omdat ook de nog open delen er sterk visueel door werden beïnvloed (aan beide zijden van de Eng). De wat latere bebouwing in de jaren zeventig tussen Talmalaan, Soesterengweg en Dalweg (net buiten het plangebied) paste wat schaal betreft beter in het beeld, maar niet wat betreft verkavelingsrichting en verschijningsvorm. De zandafgravingen, gevolgd door puinstort, alsmede de toename van bedrijven langs de Beukenlaan, deden het resterende open deel van De Eng ook geen goed.

De Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.

In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van de van Soest weergegeven rondom het plangebied. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 2.1: Topografische kaarten van 1900, 1950 en 2020 (Bron: topotijdreis.nl)

2.3 Ontwikkeling van het Dalweggebied

Het plangebied dankt zijn structuur aan de ligging op één van de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Het is een hoger gelegen geaccidenteerd, van oorsprong agrarisch, gebied tussen het veenweidegebied 'Soesterveen' en het poldergebied van de Eem. Deze Eng is een uniek landschappelijk element. Rondom deze Eng is het dorp Soest ontwikkeld.

De van oorsprong 'kale' Eng met slechts een agrarisch gebruik, heeft haar groene aankleding en inrichting pas gekregen bij de ontwikkeling van de woningbouw die hier tussen 1960 en 2000 heeft plaatsgevonden. De stedenbouwkundige tijdvakken zijn dan ook terug te lezen in het groen in dit gebied. De Soesterengweg is een belangrijke historische weg in dit gebied die in het verleden over het hoogste deel van de Eng liep van zuid naar noord. Het vormt de landschappelijke verbinding van noord naar zuid. De haaks op de Soesterengweg staande Dalweg (de heuvel opgaand), vanaf de Steenhofstraat (de RK-kerk) tot de Soesterengweg, dateert uit de 18e eeuw en was de verbindingsweg naar de kerk. Deze weg ligt precies op het lage deel tussen 2 heuvels van de Eng.

De oostflank van de Dalweg is ontwikkeld in de periode tussen 1960 en 1975. De groene ruimte wordt gevormd door bomen langs de wegen (verkeersbegeleiding) en veel groen in de vorm van gazons en heesters tussen de flats waar ontmoeten centraal staat. De lineaire opbouw van de wijk wordt ook met groen (bomen) versterkt. Ook de Dalweg heeft een sterke bomenstructuur met gazons. Naar het westen toe, tussen de Albert Cuyplaan en de Beukenlaan, bepaalt het groen het beeld en staat de bebouwing los in het groene landschap. Gazons, heesters en verspreid staande bomen bepalen hier het groene beeld. Er is veel groene ruimte rondom de bebouwing.

Het gebied rondom het gemeentehuis, tussen de Soesterengweg en de Beukenlaan was tot de jaren 70 een agrarisch gebied met begin 30er jaren een grote boomkwekerij. Verspreid in dit gebied zijn bomenrijen aangeplant. Pas rond 1975 vonden in dit gebied de eerste ontwikkelingen plaats (vanuit de westkant). Daarbij zijn de bomen die op en rondom de boomkwekerij stonden deels behouden en ingepast. Ook is in deze periode de Dalweg doorgetrokken naar de Beukenlaan. Daarbij doorsnijdt de Dalweg het landschap (de voormalige Eng). Hiermee wordt de hoge ligging van de Eng verder geaccentueerd.

2.4 Ruimtelijk-functionele structuur

2.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt aan de Dalweg. Door de centrale ligging van de Dalweg in Soest zijn aan de Dalweg het gemeentehuis, het politiebureau, verzorgingstehuizen en andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De voorzieningen liggen aan beide zijden van de Dalweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich vooral woningbouw, die is georiënteerd op de wegenstructuur. Met de bouw van de woningen zijn de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd. De Dalweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en heeft daardoor een vrij breed profiel waarbij langzaam en snelverkeer gescheiden zijn door groenzones. Kenmerken van dit gebied zijn: - zeldzame overblijfselen van de historische holle weg; - belangrijke verbinding over de Eng tussen de Koningsweg en Steenhofstraat.

2.4.2 Inrichting plangebied huidige situatie

In plangebied zijn in de huidige situatie het gemeentehuis en de bijbehorende gemeentetuin, het politiebureau, een nevenpost van de brandweer en een sporthal met de bijbehorende voorzieningen aanwezig.

2.5 Verkeersstructuur

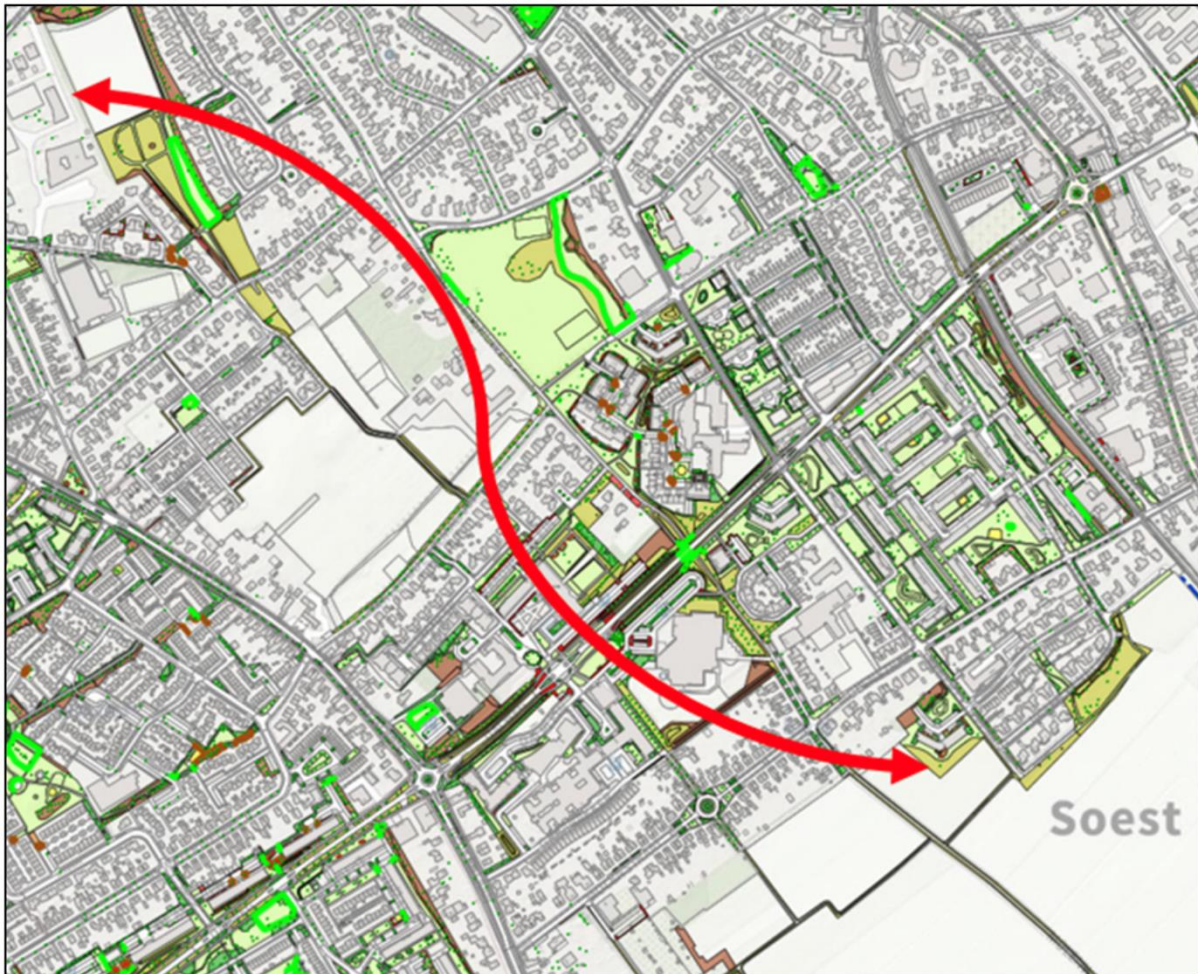
De wegen rondom het plangebied betreffen, op de Dalweg na, woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). De Dalweg betreft een 50 km/uur weg en dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221). Het plangebied zelf wordt ontsloten op de Dalweg (via het Raadhuisplein) en de Beukenlaan.

2.6 Groen

De omgeving kenmerkt zich door grote groengebieden met veel gras en verspreid staande bomen tussen opgaande bebouwing, kenmerkend voor de 60-er jaren van de vorige eeuw. In het plangebied zijn houtwallen aanwezig die van belang zijn voor de groenstructuur van Soest. In paragraaf 3.4.5 wordt nader ingegaan op het beleidskader omtrent groen.

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng, ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende intieme verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is ook de Dalweg één van de verbindende routes.

De bosgebieden op de Dalweg zijn een onderdeel van de passage tussen de noordelijke en de zuidelijke Eng en hierdoor belangrijk voor de flora en fauna in Soest. Ze vallen dan ook onder de bomenstructuur 'de groene parels van Soest'. In afbeelding 2.2 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.2: Illustratie passage tussen de noordelijke en de zuidelijke Eng (Bron: Gemeente Soest)

2.7 Water

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een ander hoogteverloop. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. In de wijk is, vanwege diep gelegen grondwater, geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied is juist erg droog.

2.8 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

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

In afbeelding 2.3 tot en met 2.6 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven middels een luchtfoto en enkele straatbeeldfoto's.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.6: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

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

3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Algemeen

De gemeente Soest is voornemens het gebied aan de Dalweg en omgeving te herontwikkelen. Hier ligt de gebiedsvisie voor het Dalweggebied aan ten grondslag (zie hiervoor ook paragraaf 3.4.1). De visie schetst een toekomstperspectief voor de komende 10 jaar en geeft een beeld van de mogelijkheden voor de ontwikkeling en potenties voor de verdere uitwerking van het gebied. Het Dalweggebied moet een aantrekkelijke, levendige, herkenbare en karakteristieke plek voor Soest worden. Daarvoor is het nodig de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied aan te passen, woningen toe te voegen en het huidige cultuur maatschappelijke voorzieningenniveau toekomstbestendig op niveau te brengen.

Het gebied rondom de Dalweg staat op het punt zijn kansen als hart van Soest te verzilveren. In het geografisch midden van de kern, tussen de beide linten en grenzend aan de centraal gelegen Eng, ligt een dynamisch gebied waar door het toevoegen van functies en herinrichten van de openbare ruimte een kwalitatief hoogwaardig ‘groenstedelijk’ gebied gerealiseerd kan worden voor alle inwoners van Soest.

3.2.2 Kernwaarden

Voor de identiteit van de gebiedsontwikkeling Dalweg staan drie kernwaarden centraal: landschap en groen, samenleving centraal en een toekomstbestendig leefklimaat.

1. Landschap en groen

In de beleving van het gebied staat het landschap centraal. Nieuw en bestaand groen maken deel uit van een doorgaande groene ruimte die verbonden is met de Dalweg en via de Dalweg met de Eng. Het landschap heeft een hoge belevingswaarde en de bebouwing, verkeer en parkeren is er te gast. Continuïteit in het groen staat centraal, zowel in tijd (verwijzend naar het verleden en toekomstbestendig) als in beeld (hoofdzakelijk één landschappelijke karakteristiek).

2. Samenleving centraal

Het Dalweggebied is een gebied voor iedereen. Waar je kunt ontspannen en inspannen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt en gesport. Door het toevoegen van functies in de culturele en maatschappelijke sector, bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik van het gemeentehuis, krijgt het gebied een plek in de gemeenschap van Soest. De functies hebben een zo’n openbaar mogelijk karakter en ook de omringende groene buitenruimte is er voor alle inwoners. Het toe te voegen woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd gebied als goede afspiegeling van de samenleving.

3. Toekomstbestendig leefklimaat

In de gebiedsontwikkeling Dalweg realiseert de gemeente een toekomstbestendig leefklimaat voor bewoners en bezoekers van het gebied. De inrichting is toegerust op een veranderend klimaat (is dus klimaatbestendig) en de bebouwing is voorbereid op de energietransitie. Er is aandacht voor diversiteit in bewoners en in flora en fauna; bebouwing en openbare ruimte zijn natuurvriendelijk en circulair. Het gebied wordt ingericht op voetgangers en fietsers. Auto’s zijn te gast in een gebied dat is ontworpen op een aantrekkelijk groen stedelijk leefklimaat.

Het ruimtelijk concept voor het Dalweggebied is gebaseerd op de drie kernwaarden en beoogd in het gebied meer samenhang te creëren.

Met de Dalwegvisie wordt antwoord gegeven op de uitdagingen en doelstellingen die door het gemeentebestuur zijn geformuleerd. Het Dalweggebied wordt met en voor zijn inwoners getransformeerd tot een plek waar inwoners elkaar ontmoeten en waar het goed wonen is. Kernwaarden zijn hierbij duurzaam, levendig en gelijkwaardig. De focus ligt daarbij op:

1. wonen en wonen op het gebied van wonen met zorg en welzijn;
2. maatschappelijke activiteiten;
3. groen;
4. duurzaamheid.

Hierna wordt kort ingegaan op deze thema's en hoe zich dat heeft vertaald naar de beoogde ontwikkeling in het plangebied:

3.2.2.1 *Wonen & wonen met zorg en welzijn*

De gemeente Soest wil het wonen in de gemeente Soest aantrekkelijk houden en anticiperen op effecten van demografische ontwikkelingen, zoals het teruglopen van de bevolkingsomvang en het toenemen van de vergrijzing. Een goede mix van leeftijdsgroepen en het aantrekken van jonge huishoudens van buiten de gemeente is gewenst. Het streven is dat de bevolkingsopbouw op die manier ook meer in lijn komt met het landelijk gemiddelde. In dit bestemmingsplan wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen waardoor een kader wordt geschept voor passende gelaagde woningbouw. Hierdoor wordt ingespeeld op een breed scala aan mogelijke woningen in het plangebied. In het plangebied wordt voorzien in gestapelde woningbouw en grondgebonden woningen. Binnen de planontwikkeling is ruimte voor maximaal 250 woningen.

3.2.2.2 *Maatschappelijke activiteiten*

De sporthal en het politiebureau in het plangebied zijn verouderd en worden gesloopt. Daarnaast is het de wens om maatschappelijke en culturele activiteiten bij elkaar te brengen om elkaar te versterken en zo een bijdrage te leveren aan de levendigheid in het gebied. Het cultuurmaatschappelijke voorzieningenniveau binnen het plangebied wordt op toekomstbestendig niveau gebracht. Hierbij wordt een divers voorzieningenaanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte dag-horeca mogelijk gemaakt.

Verder verandert de gemeentelijke huisvesting in de toekomst. Het huidige gemeentehuis past enerzijds niet meer in het toekomstbeeld van de gewenste open en toegankelijke werkwijze van de gemeente als gevolg van de veranderende rol die de gemeente in de samenleving heeft. Anderzijds beschikt het gemeentehuis praktisch gezien momenteel niet over voldoende werk- en overlegplekken. Naast de hiervoor genoemde voorzieningen is er eventueel ook ruimte voor een bezoek- en informatiepunt en (dag)horeca op de begane grond.

Het gemeentehuis wordt getransformeerd naar een ontmoetingsplek voor bewoners, midden in de Soester samenleving. Het toevoegen van sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een theater, een bibliotheek, zorgen ervoor dat er meer mensen naar het Dalweggebied zullen komen en daarmee wordt de samenleving sterker met elkaar verbonden. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor ontmoeting en ontspanning in de (groene) buitenruimte. Hiertoe wordt concreet een actuele en passende maatschappelijke bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan die de bovenstaande culturele- en maatschappelijke functies mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat binnen de maatschappelijke bestemming van gemeentehuis het bouwvlak wordt vergroot en hierbinnen circa 1.100 m² bvo extra wordt toegestaan. Per saldo is er, gelet op de te vervallen maatschappelijke bestemmingen ter plaatse van de beoogde uit te werken woonbestemmingen, geen sprake van een toename van oppervlak (zowel bebouwd als bvo) van maatschappelijke functies. Het politiebureau heeft circa 1.200 m² bvo. De uitbreiding van het m² maatschappelijke bestemming blijft als gevolg van deze ontwikkeling min of meer gelijk. De brandweerpost in het plangebied wordt verplaatst. De exacte locatie is in deze fase van de planvorming nog niet concreet.

3.3 **Kaderstellend karakter plangebied**

Voor de ontwikkeling van het Dalweggebied is een uitwerkingsdocument opgesteld met onder meer een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en een ruimtelijk kader. In het SPvE zijn de (harde) beleidsmatige uitgangspunten en ambities voor het gebied vastgelegd. In het ruimtelijk kader zijn de kwalitatieve doelstellingen beschreven. In dit ruimtelijk kader wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van het gebied en worden de spelregels voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte bepaald. Het uitwerkingsdocument is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.3.1 Een groen en toekomstbestendig gebied

3.3.1.1 Groen

De sfeer van het plangebied wordt door het groen gedomineerd. Het gaat om landschappelijk groen, houtwallen, en nieuw groen in een tuin-achtige setting. Het zal daarom een vriendelijk en uitnodigend beeld oproepen. De bebouwing is hier ondergeschikt aan en de gebouwen zullen ook groen en uitnodigend zijn. Het groen leeft en leeft mee met de seizoenen, hiermee blijft het gebied een veranderende en levendige uitstraling houden. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar de planverantwoording in hoofdstuk 6.

Met de ontwikkeling is een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied beoogd. Daarbij moeten de houtwallen worden ingepast en zoveel mogelijk van de waardevolle delen van het bosplantsoen worden behouden. Laanstructuren, met name langs de Beukenlaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Zie ook de nota bescherming en kap van bomen (De groene parels van Soest).

De bomenstructuur langs de Dalweg moet versterkt worden (aangeheeld en / of aangevuld met een extra rij) om zo het profiel robuuster te maken.

3.3.1.2 Natuur

De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen. Dat betekent inheemse beplanting en het vergroten van de biodiversiteit. Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van leefgebieden voor flora en fauna. Nieuwe bomen worden geplant in de volle grond en op voldoende afstand van bebouwing zodat ze de ruimte hebben om uit te groeien.

Er wordt ruimte gemaakt voor volwassen bomen; zowel bij het inpassen van bestaande bomen als bij nieuwe bomen. Er wordt gestreefd naar het behoud en versterken van het leefgebied van aanwezige dieren. Er wordt maximaal ingezet op natuurinclusief bouwen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.3.1.3 Klimaatbestendigheid

Het gebied wordt klimaatbestendig ingericht. Dat betekent dat maatregelen worden genomen ter voorkoming van hittestress en dat water zoveel mogelijk binnen het gebied wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, zonder dat dit overlast veroorzaakt.

3.3.1.4 Duurzaamheid

De gemeente Soest wil bijdragen aan een duurzame samenleving. Dit gaat om het verkleinen van de footprint en ook om het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving. Belangrijke thema's die worden vertaald naar het plangebied zijn energieopwekking, klimaatadaptatie, aardgasvrij, afvalwerking en elektrisch rijden. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt met deze aspecten nadrukkelijk rekening gehouden.

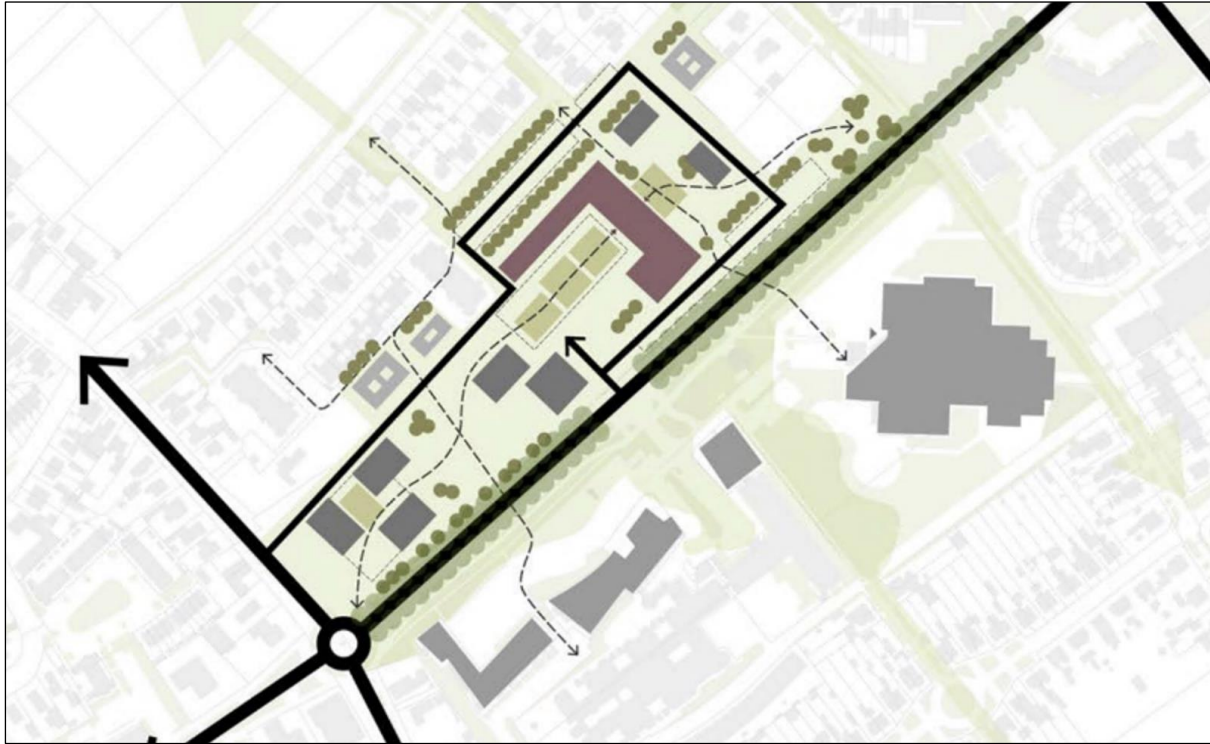
De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen worden om het toekomstgericht te maken. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door toegankelijke routes en comfortabele stallingen met voldoende sociale controle. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor deelmobiliteit en elektrisch laden. Woningen worden minimaal BENG maar de nadrukkelijk wens is ENG. De woningen worden gasloos.

3.3.2 Stedenbouwkundige context

Op basis van de gewenste ruimtelijke hoofdpzets zijn voor de ontwikkeling de harde stedenbouwkundige spelregels bepaald. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen voor gebouwen grenzend aan de omliggende laagbouw. Verder wordt verdeeld in het plangebied voorzien in gelaagde woningbouw variërend van 6 tot 10 bouwlagen. In beginsel is sprake van 6

bouwlagen. Op twee plekken in het woongebied is ruimte voor een hoogteaccent. Op deze plekken wordt de bebouwing hoger met een maximum van 10 bouwlagen.

De bouwvolumes wordt zo gesitueerd dat doorzichten mogelijk zijn en de hele diepte van de zone vanaf de Dalweg te ervaren is en dat zowel besloten als doorgaande ruimten ontstaan. De gebouwen worden als het ware onderdeel van het landschap. Er is sprake van een groene uitstraling en het geheel vormt een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. Voor een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.1 is een mogelijke invulling van het gebied weergegeven middels een overzichtskaart.



Afbeelding 3.1: Overzichtkaart mogelijke indeling plangebied (Bron: BGSV)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021).

3.4.2 Situatie plangebied

3.4.2.1 Parkeren

Ten aanzien van de maatschappelijke functies in het plangebied geldt dat dient te worden voldaan aan het meest recente parkeerbeleid van de gemeente. In deze fase is nog niet bekend hoe het gebouw met maatschappelijke functies concreet wordt vormgegeven. Daar is in de bestemmingsregels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan de gemeentelijke Nota parkeernormen auto en fiets 4^e herziening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten aanzien van de woningen in een uit te werken woonbestemming. Voorwaarde voor de uitwerkingsbevoegdheid is dat wordt voldaan aan de meest recente gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling en functies binnen

het plangebied moeten voldoen aan de gemeentelijke Nota parkeernormen auto en fiets 4^e herziening. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de parkeereisen. Parkeren vindt maximaal plaats uit het zicht. Het aantal onbebouwde parkeerplaatsen mag niet toenemen in het plangebied. Daarmee is het uitvoerbaarheid voor wat betreft de parkeeraspecten geregeld. Voor een nadere uitwerking van de parkeeraspecten wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.4.2.2 Verkeer

Dalweg

De ontwikkelingen uit dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van de gehele herontwikkeling van het Dalweggebied. Het ontwikkelingsgebied bestaat kortweg uit Dalweg Noord en Dalweg Zuid. De Dalweg is een belangrijke hoofdverkeersfunctie en tevens de scheidslijn tussen noord en zuid. De Dalweg is een ontsluitingsweg met 50 km/uur regime. Dit regime blijft behouden. De weg zelf ligt buiten het plangebied, maar vormt wel onderdeel van de Dalwegvisie en speelt een belangrijke rol in het 'één worden' van het gebied.

In de huidige situatie wordt de Dalweg ervaren als een 'snelweg' die voor een scheiding zorgt. Met de herontwikkeling van het Dalweggebied wordt de Dalweg geherprofileerd. De weg wordt smaller en gebruiksvriendelijker. Tevens wordt de oversteekbaarheid van de weg vergroot en vergemakkelijkt. Dit past in het idee dat het hele Dalweggebied (zowel ten noorden als ten zuiden van de Dalweg) meer met elkaar verbonden wordt. Voor een nadere toelichting op de Dalweg in relatie tot het plangebied wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

Situatie plangebied

In mei 2021 is door Royal HaskoningDHV een rapport uitgebracht over het functioneren van de Dalweg (opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting). In dit rapport is geadviseerd om de Dalweg een 50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg (GOW50) te laten.

Sindsdien zijn de ideeën over de invulling van het Dalweggebied enigszins gewijzigd. Voorliggend plan gaat ervan uit dat het plangebied twee auto-ontsluitingen krijgt, namelijk op de Dalweg en op de Beukenlaan. Wat de exacte verdeling van het verkeer over deze twee ontsluitingen zal zijn, is nog niet bekend. Daarom is door Royal HaskoningDHV in een aanvullend verkeersonderzoek voor beide situaties een worst-case-scenario doorgerkend. Voor beide aansluitingen wordt gekeken wat het effect is wanneer alle verkeersbewegingen via één van deze twee aansluitingen verlopen. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Specifiek wordt voor de functies in onderhavig bestemmingsplan in dit verkeersonderzoek (op basis van de parkeernormen van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren', december 2018) uitgegaan van circa 2.637 verkeersbewegingen per werkdagemaal. In tabel 3.1 is dit weergegeven.

Input worst-caseprogramma plan Dalweg						
	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal/ oppervlakte	Eenheid	verkeersgeneratie per eenheid	Reken-eenheid	totale verkeersgeneratie
aansluiting Raadhuisplein/Beukenlaan						
gemeentehuis	kantoorfunctie	8231	100 m ² bvo	7.20	82.31	592.6
gemeentehuis	baliefunctie (dienstverlening)	557	100 m ² bvo	13.60	5.57	75.8
nieuwe maatschappelijke functies	huisartspraktijk	600	behandel kamer	25.60	6	153.6
daghoreca	cafetaria	500	100 m ² bvo	60.00	5	300.0
nieuwe woningen	regulier woningen	250	woning	6.06	250	1515.0
Totaal						2637.0

Tabel 3.1: Berekening verkeersgeneratie

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn binnen de huidige wegprofielen goed te verwerken voor beide varianten (ontsluiting via de Dalweg of ontsluiting via de Beukenlaan).

De aansluiting van het plan op de Dalweg kan zonder aanpassingen worden gebruikt; de aanwezige middengeleider van circa 6 meter breed dient wel te worden gehandhaafd, opdat personenauto's in twee etappes kunnen oversteken of (linksaf) invoegen.

De aansluiting van het plan op de Beukenlaan behoeft slechts duidelijker als T-aansluiting te worden vormgegeven: dat wil zeggen dat de huidige parkeerstrook dient te worden ingekort tot vóór de aansluiting. Er hoeft vanuit oogpunt van verkeersafwikkeling geen middengeleider te worden gerealiseerd; eventueel kan uit oogpunt van comfort en veiligheid voor langzaam verkeer wel een middengeleider worden aangelegd, zodat gebruikers in twee etappes kan oversteken.

Voor het overige treden er geen relevante verschillen op ten opzichte van de oorspronkelijke Dalwegstudie.

Het omliggende wegennet is van voldoende omvang om de 2.637 verkeersbewegingen per werkdagemaal op verkeersveilige wijze af te wikkelen.

3.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke relatief kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.4 Toetsing van initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Hierna wordt separaat op de verschillende onderdelen van de ontwikkeling, in het kader van de ladder, ingegaan. Hierbij is een tweedeling gemaakt in de woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Woningen

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling) en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 (12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling) van belang. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen of minder niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval wordt ten aanzien van de woningen gewerkt met een uit te werken bestemming. Bij uit te werken bestemmingen betekent in beginsel dat de behoefte dient te worden aangetoond indien gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid. Dat betekent dat aannemelijk moet zijn dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de ontwikkeling die het moederplan mogelijk maakt. In paragraaf 4.4.2 wordt de behoefte aangetoond en dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 770 extra woningen in de kern Soest. Op deze plaats wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw. Voor een verdere toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3 in deze toelichting. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval verder niet van toepassing.

Maatschappelijke voorzieningen

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ten opzichte van het huidige planologische regime de oppervlakte van de maatschappelijke bestemmingen en de bouwvlakken binnen maatschappelijke bestemmingen kleiner. Verder wordt de bestaande brandweerpost verplaatst. De exacte locatie is nog niet bekend. De brandweerpost is beoogd op gronden met een uit te werken woonbestemming. In relatie tot de bestaande planologische mogelijkheden is er in het kader van de maatschappelijke voorzieningen sprake van toename van oppervlak die planologisch al mogelijk is. Dit geldt zowel voor het bebouwde oppervlak in m² als het m² bruto vloeroppervlak. De oppervlakte blijft min of meer gelijk. Verder is geen sprake van een vergroting van de bouwhoogte. Die is zowel in de huidige situatie (voor het politiebureau) als in de nieuwe situatie 11 meter. Bovendien zijn de maatschappelijke functies die worden toegestaan in dit bestemmingsplan (zie 3.3.1) naar aard en omvang vergelijkbaar met de maatschappelijke voorzieningen die reeds zijn toegestaan binnen het huidige planologisch regime. Het gaat in beide gevallen om functies die goed te verenigen zijn binnen een bestemming 'maatschappelijk'. Hiermee is, in relatie tot het bestaande planologisch regime, geen sprake van een ontwikkeling die aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder heeft de maatschappelijke bestemming geen verslechterende invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende functies (zie paragraaf 4.2.2). Tot slot wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van bebouwingmogelijkheden binnen maatschappelijke bestemmingen in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval verder niet van toepassing.

4.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- Rijksvaarwegen;

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

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

4.1.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie', 'Vitale steden

en dorpen' en 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 *Basisprincipes voor verstedelijking*

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht*

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van enerzijds het bestemmen van een woningbouw op een inbreidingslocatie met maximaal 250 woningen door het opnemen van uit te werken woonbestemming en anderzijds van het creëren van een actueel planologisch kader voor maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw en een maatschappelijke gebouw wat verschillende functies die bijdragen aan een vitaal Soest. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plangebied klimaatrobuust en groen wordt ingericht. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 **Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

4.2.2.1 *Algemeen*

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

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

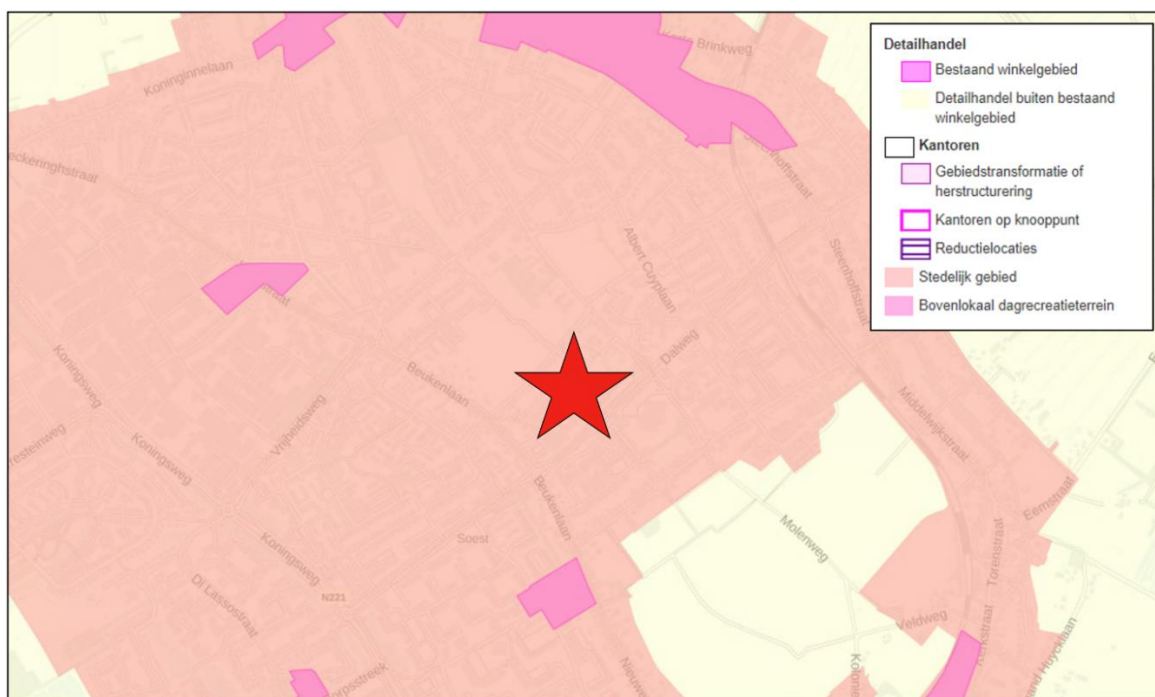
andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

4.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de gele ster. In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

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



Afbeelding 4.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Provincie Utrecht)

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een uit te werken woonbestemming toegekend binnen het stedelijk gebied van Soest. Daarnaast wordt voorzien in het vergroten van de huidige maatschappelijke bestemming.

Het voor de regio Amersfoort opgenomen realisatiedeel van het programma voor wonen betreft voornamelijk de reeds bekende, binnenstedelijke plannen. In Soest is er tot 2029 een programma voor 1.279 woningen. De regio wil ook na 2030 aan haar eigen opgave tegemoet komen. Hiervoor zijn nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk. In deze regio is de samenhang tussen wonen, werken en bereikbaarheid, en die met andere opgaven in het landelijke gebied zoals groene, energie en landbouw, van groot belang.

Voor wat betreft de behoefte aan werklocaties wordt in het programma aangegeven primair in te zetten op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik op bestaande terreinen. Voor de langere termijn zijn er aanvullende locaties nodig voor zowel wonen als werken. De verstedelijkingskeuzes voor de toekomst wil de provincie in samenspraak met de regio maken.

Daarbij beziet de provincie wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang, en in samenhang met andere opgaven zoals energie, klimaatadaptatie, drinkwatervraag, gezondheid, duurzaamheid en de bescherming van flora en fauna.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij deze opgave. Er wordt voorzien in maximaal 250 woningen waarbij sprake is van samenhang tussen wonen, werken (de herontwikkeling van het gemeentehuis naar een multifunctioneel gebouw met maatschappelijke functies) en bereikbaarheid (ontwikkeling in relatie tot de beoogde aanpassingen aan de Dalweg). In dat plan is ruimschoots aandacht voor energie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en de bescherming van flora en fauna.

Het toevoegen van deze woningen past binnen het provinciale vastgestelde programma Wonen en werken. In de uiteindelijke bouwplannen wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling. Dit aspect speelt zodra invulling wordt gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gebiedsvisie Dalweg

4.3.1.1 Algemeen

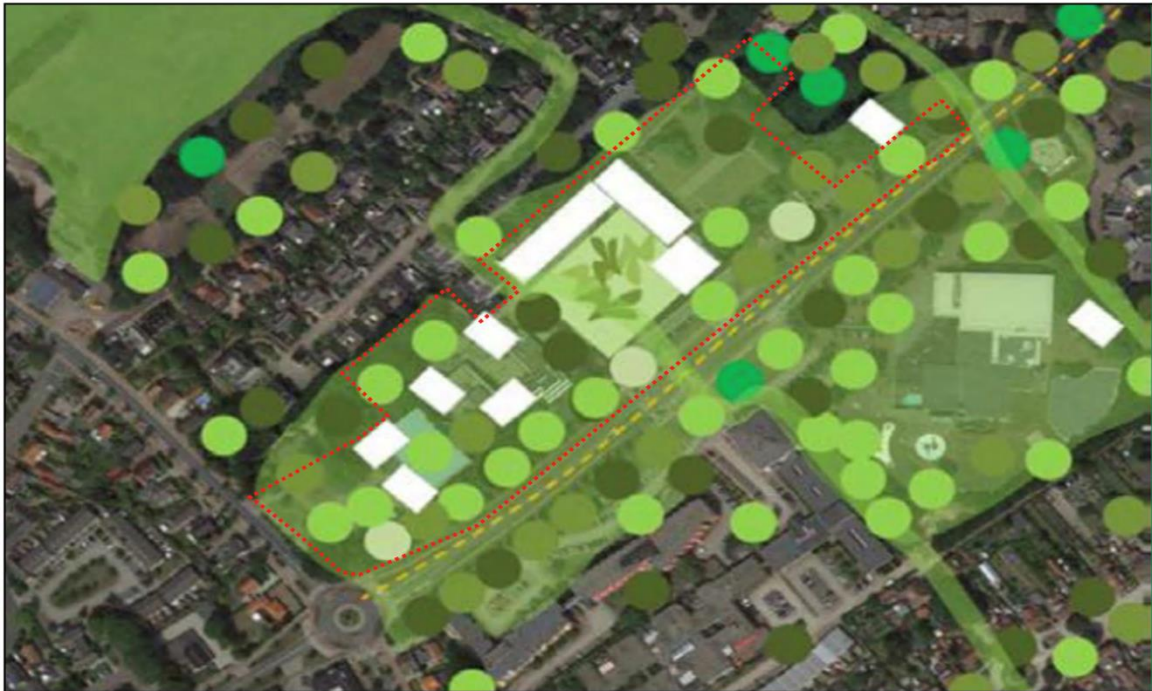
De gebiedsontwikkeling Dalweg betreft het gebied tussen de Beukenlaan en de Soesterengweg. Aan de noordzijde van de Dalweg betreft het de locatie van sporthal Beukendal, het politiekantoor, de omgeving van het gemeentehuis en de openbare ruimte tot de aan de noordzijde gelegen woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de Dalweg bestaat het gebied uit de (openbare) omgeving van sportboulevard De Engh, medisch centrum Meander en wooncomplex Molenschot. Voor het gehele gebied is op 24 juni 2021 de Gebiedsvisie Dalweg vastgesteld door de gemeenteraad.

Gemeente Soest staat voor een aantal uitdagingen. Woningbouw realiseren en een nieuwe locatie vinden voor het aangekochte politiebureau zijn de meest urgente. Een andere uitdaging is de veranderende rol van de gemeentelijke organisatie. In de toekomst wordt steeds meer digitaal geregeld. Dat betekent iets voor het gemeentehuis, dat moet transformeren van een gebouw, dat letterlijk op afstand staat boven op een berg, tot een ontmoetingsplek voor bewoners; een gebouw waarin meer maatschappelijke en culturele functies geïntegreerd zijn.

Al deze ontwikkelingen bieden kansen in het Dalweggebied. Met de visie kiest de gemeente Soest juist voor samenhang. Met de gebiedsvisie wil de gemeente enthousiasmeren, inspireren en samen met elkaar bepalen hoe het Dalweggebied integraal vorm kan worden gegeven, zodat dit aansluiting vindt bij de gemeentelijke doelstellingen en een gebied wordt waar iedereen zich thuis voelt.

Mede daarom is de visie Dalweggebied ontwikkeld. Een samenhangende en toekomstbestendige gebiedsvisie is het kader voor de inpassing van concrete toekomstige (bouw-) initiatieven. De basisgedachte voor de visie is dat de unieke groene en landschappelijke kwaliteiten van Soest uitgangspunt zijn. Niet de gebouwen zijn startpunt, maar het groen en het landschap. De visie legt geïdentificeerde kwaliteiten vast en laat zien hoe het plangebied ingepast kan worden en betekenis kan krijgen voor de gehele gemeenschap en de gehele gemeente Soest. De doorloop tijd van het gehele project is circa 10 jaar.

In afbeelding 4.2 is uitsnede opgenomen van de indicatieve begrenzing van plangebied binnen de aangewezen gronden voor de gebiedsvisie opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart gebiedsvisie (Bron: gemeente Soest)

4.3.1.2 De Opgaven

Voor de opgave van de visie is een aantal ontwikkelingen relevant. Ten eerste staat de gemeente Soest voor diverse uitdagingen. De gemeente ziet uitdagingen op het gebied van:

1. wonen en wonen op het gebied van wonen met zorg en welzijn;
2. maatschappelijke activiteiten;
3. duurzaamheid.

Het Dalweggebied moet een aantrekkelijke, levendige, herkenbare en karakteristieke plek met een hoofdzakelijk groene uitstraling voor Soest worden. Daarvoor is het nodig de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied aan te passen, woningen toe te voegen en het huidige cultuur maatschappelijke voorzieningenniveau toekomstbestendig op niveau te brengen.

Hierbij is het streven een divers voorzieningenaanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen en dag horeca te bieden, bereikbaar voor alle bewoners van Soest. Ook is het de gedachte om het restaurant van het gemeentehuis naar de begane grond te brengen met terrasfunctie en ontmoetingsplekken creëren. Plekken die makkelijk te bereiken en goed met elkaar verbonden zijn, zowel fysiek als visueel. En die een verschillend gebruik en activiteiten kennen. Dit zodat mensen een reden hebben naar de plek (terug) te komen. De ruimtes zijn overzichtelijk, veilig, gezellig, toegankelijk, netjes en voorzien van voldoende zitplekken.

Ook de ontwikkeling van de gemeentelijke huisvesting is van belang voor deze gebiedsvisie. Het huidige gemeentehuis past enerzijds niet meer in het toekomstbeeld van de gewenste open en toegankelijke werkwijze van de gemeente als gevolg van de veranderende rol die de gemeente in de samenleving heeft. Anderzijds beschikt het gemeentehuis praktisch gezien momenteel niet over voldoende werk- en overlegplekken.

Het gemeentehuis wordt getransformeerd naar een ontmoetingsplek voor bewoners, midden in de Soester samenleving. De gemeentelijke organisatie blijft in dit gebouw gevestigd. Een samenhangende en toekomstbestendige gebiedsvisie is het kader voor de inpassing van concrete toekomstige (bouw-) initiatieven.

4.3.1.3 Toetsing

Middels voorliggend bestemmingsplan worden de uitgangspunten uit de gebiedsvisie voor het plangebied doorvertaald naar een actueel planologisch kader. De uitgangspunten uit de gebiedsvisie voor wat betreft de woningen zijn doorvertaald naar uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming. Hiermee wordt vastgelegd dat woningen voldoen aan geschetste kaders uit de gebiedsvisie. Ten aanzien van de maatschappelijke bestemming in het plangebied wordt opgemerkt dat hier wel wordt voorzien in een directe eindbestemming waarbinnen het gebouw met maatschappelijke functies mogelijk kan worden gemaakt. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in lijn is met de gebiedsvisie.

4.3.2 Structuurvisie Soest 2009-2030

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie Soest 2009-2030 is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom.

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. Van de totale woningbouwopgave dient 75% van de woningen in de kern Soest gebouwd worden.

4.3.2.2 Toetsing

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het Dalweggebied. Herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van het dorp. Het plan houdt daarbij zorgvuldig rekening met het groene en dorpse karakter. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de kern Soest, waar 75% van de woningbouwopgave volgens de gemeentelijke structuurvisie moet worden gebouwd.

4.3.3 Masterplan Wonen Soest 2020

4.3.3.1 Algemeen

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

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

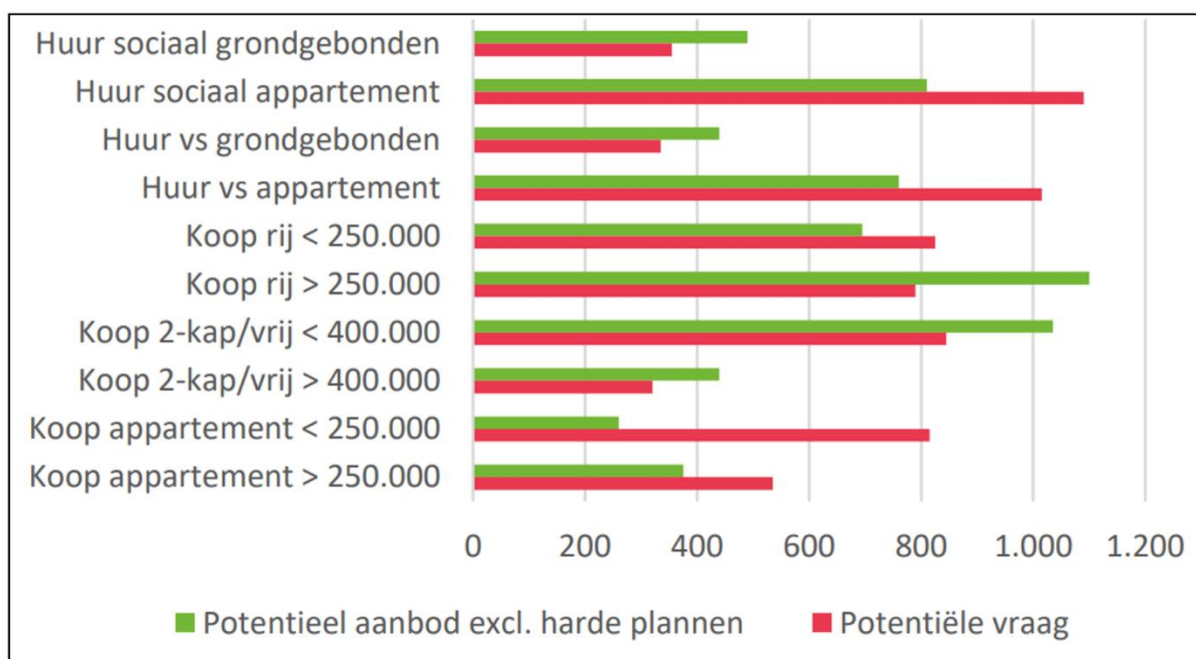
4.3.3.2 Kwantitatieve vraagontwikkeling

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

4.3.3.3 Kwalitatieve vraagontwikkeling

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

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



Afbeelding 4.2: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

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

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat de wens is om voldoende groene en/of karakteristieke open plekken te behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van het aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat het woningbouwprogramma zich moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

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

Tabel 4.1: Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen (Bron: gemeente Soest)

4.3.3.4 Doelgroepenverordening

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

In de Doelgroepenverordening geeft de gemeente aan welke (inkomens)groepen in aanmerking komen voor de betreffende goedkope (huur/koop) woningen en hoe lang deze woningen beschikbaar dienen te blijven voor deze doelgroep (de instandhoudingstermijn). Deze instandhoudingstermijn functioneert daardoor als een antispeculatiebeding. Het voorkomt dat huurwoningen binnen afzienbare tijd naar opleving worden uitgepond en dat betaalbare koopwoningen door snelle doorverkoop in prijs zullen stijgen (en daardoor niet langer tot het betaalbare segment behoren). Uitgangspunt is dat per nieuwbouwplan 50% van de te realiseren woningen tot het goedkope huur- en koopsegment behoren.

4.3.3.5 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. De verdeling wordt als volgt: 25% sociale huur, 25% sociale koop en 50% markt (streven naar 25% middelduur 25% duur).

4.3.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

4.3.4.1 Algemeen

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan

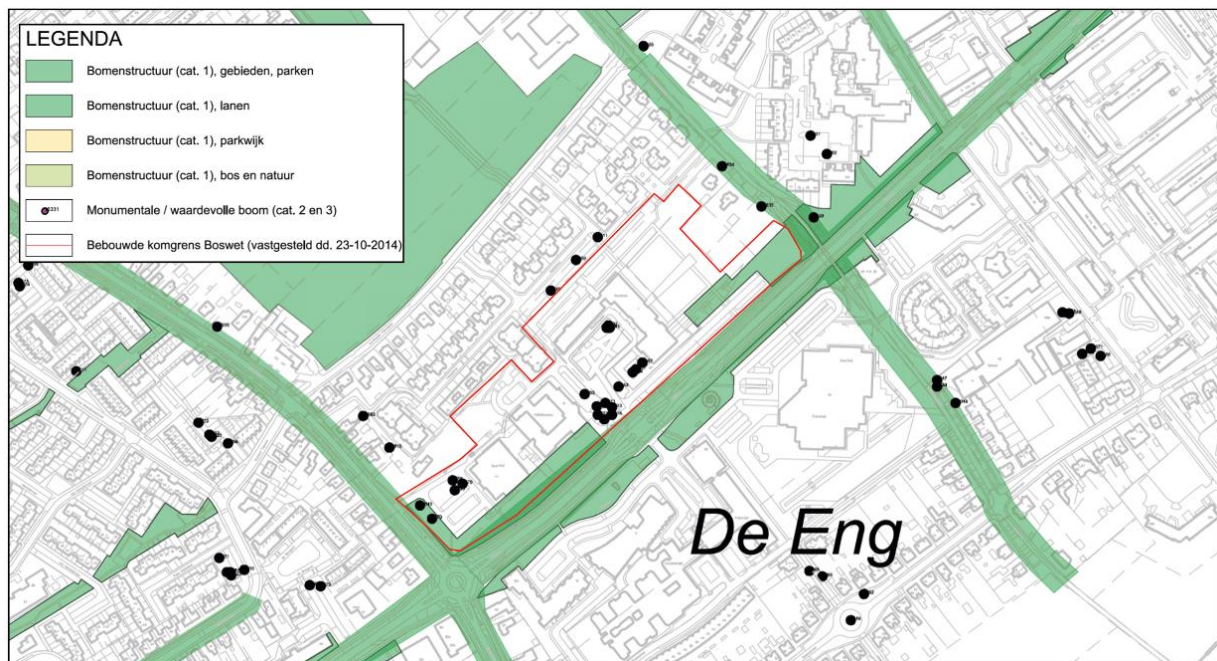
worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden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

4.3.4.2 Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven. Wel wordt opgemerkt dat in het plan rekening wordt gehouden met de verkeersaspecten in en rondom het plangebied (met name de relatie tot De Dalweg). Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3 en het verkeersonderzoek bijlage 2 bij deze toelichting. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie is doorgerekend in dit onderzoek. In de uitwerkingsvoorwaarden van de uit te werken woonbestemming is opgenomen dat de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het plangebied alsmede het bestaande omliggende wegennet moet worden gewaarborgd.

4.3.5 Bomenstructuurkaart Soest

De Bomenstructuurkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat binnen het plangebied monumentale/waardevolle bomen aanwezig zijn. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gemeentelijke bomenkaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijnning. De monumentale/waardevolle bomen vallen binnen het beleid 'bescherming en kap van bomen'. Voor de overige bomen geldt dat sprake kan zijn van waardevolle bomen die in de toekomst kunnen uitgroeien tot monumentale bomen. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen duurzaam worden ingepast.



Afbeelding 4.3: Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

4.3.5.2 Toetsing

In dit bestemmingsplan worden de bestaande functieaanduidingen 'houtwal' overgenomen om de groenstructuren in de vorm van houtwallen in het plangebied te waarborgen. De groenstructuur – met inbegrip van monumentale bomen – is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken.

Met de ontwikkeling wordt beoogd een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied te maken. Daarbij moeten de houtwallen en waardevolle delen van het bosplantsoen worden ingepast.

Laanstructuren, met name langs de Beukenaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

In de uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming is bovendien opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke waarden. Het plan is hiermee in overeenstemming met de bomenstructuurkaart van Soest.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie. Verder wordt aandacht besteed aan de aspecten 'kabels en leidingen' en 'duurzaamheid'.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

5.2.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*

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

5.2.1.2 *Wet bodembescherming*

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

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

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

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

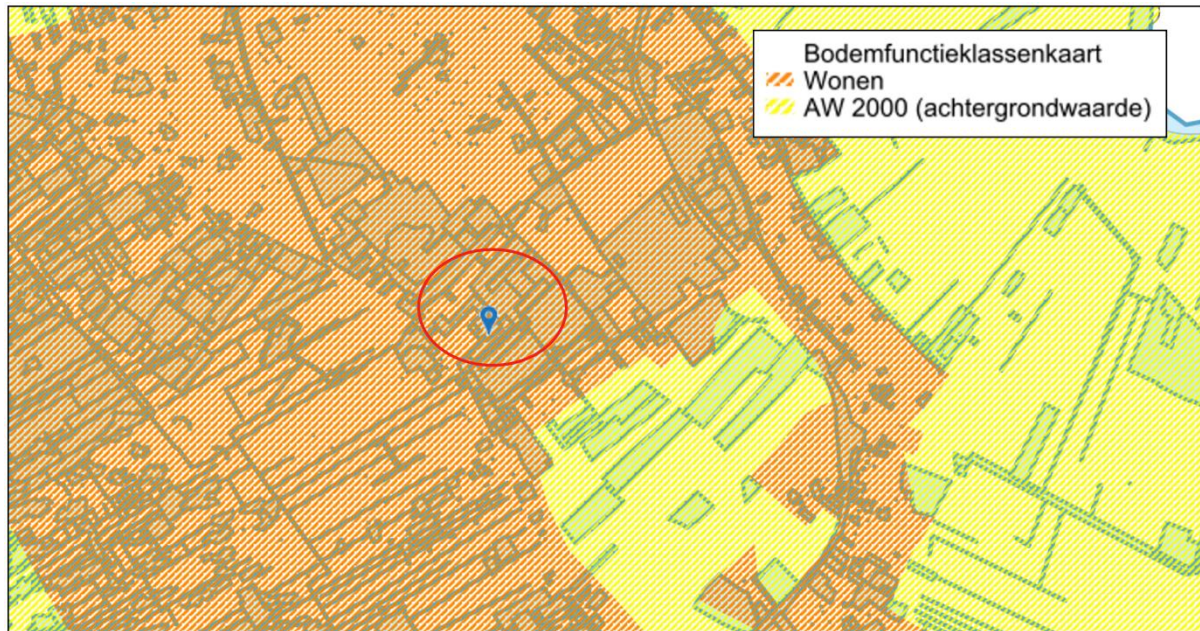
5.2.1.3 *Situatie in het plangebied*

Dit bestemmingsplan maakt direct een uitbreiding van het bestaande gemeentehuis mogelijk. Op basis van de Nota bodembeheer (vastgesteld op 22 december 2021) van de gemeente Soest zijn de gronden op de bodemfunctieklassenkaart aangeduid voor wonen.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodemonderzoek vereist. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt opgenomen dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect bodem. Ten tijde van het uitwerken van de woonbestemming

en de omgevingsvergunningen voor het bouwen worden de noodzakelijke bodemonderzoeken uitgevoerd (NEN 5725, NEN 5740 en/of NEN5707). Hiermee wordt te zijner tijd onderbouwd dat de aanwezige bodemkwaliteit overeenkomt met het beoogde gebruik/bestemming en worden de eventuele risico's als gevolg van bodemverontreiniging in relatie tot de gewenste ontwikkeling in beeld gebracht.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de bodemfunctieklassenkaart opgenomen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede functieklassenkaart (Bron: Gemeente Soest)

5.2.1.4 Conclusie

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

5.2.2 Milieuzonering

5.2.2.1 Algemeen

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste

situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

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

5.2.2.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. 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 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 kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

In onderstaande tabel 5.1 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	250 m	100 m
4.2	300 m	250 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 5.1: Richtafstanden

5.2.2.2 Situatie plangebied

Algemeen

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt kan geclassificeerd worden als een *gemengd gebied*. Naast woningen komen maatschappelijke en bedrijfsmatige functies op relatief korte afstand van elkaar voor. Ten zuiden van de Dalweg liggen maatschappelijke (zorg)functies. Verder ligt aan de zuidzijde van de Dalweg een sportbestemming waar onder meer een zwembad is gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied is eveneens bedrijvigheid gevestigd. Daar komt bij dat de maatschappelijke voorziening in het plangebied mede een ontmoetingsplek wordt voor de Soester samenleving waar verschillende functies samenkomen. Tenslotte wordt opgemerkt dat met de herontwikkeling van het Dalweggebied wordt beoogd om de samenhang tussen het noorden en zuiden van het gebied te versterken. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een gemengd gebied van toepassing.

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

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Wat betreft de transformatie van het gemeentehuis naar het nieuwe gebouw wordt opgemerkt dat het uitsluitend gaat om het toestaan van functies die op basis van VNG-uitgave worden aangemerkt als maximaal milieucategorie 2. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter voor het gemengd gebied en 30 meter voor een rustige woonwijk. Ten aanzien van bestaande woonpercelen rondom het plangebied wordt ten alle tijden aan deze richtafstand voldaan. Bovendien worden met dit bestemmingsplan bestaande maatschappelijke- en sportbestemmingen (met de bijbehorende milieuhinder), permanent wegbestemd. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Verder wordt de bestaande brandweerpost verplaatst naar een andere locatie in het plangebied. De exacte locatie is nog niet bekend. Het gaat om een brandweerpost zonder kazerne. Uitsluitend een brandweerpost wordt niet genoemd in de VNG-uitgave. Wel kent de VNG-uitgave de functie 'brandweerkazerne'. Voor deze functie geldt milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid in een rustige woonwijk en 30 meter in het gemengd gebied. In dit geval is het in theorie mogelijk dat de brandweerpost binnen 30 meter van woningen is beoogd. Dit wordt acceptabel geacht, aangezien de bestaande afspraak met de brandweer dat de sirenes pas worden aangezet op de Dalweg wordt gehandhaafd. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In dit geval wordt de uit te werken woonbestemming binnen het plangebied tegen de maatschappelijke bestemming aangelegd. In de uitwerkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen die het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen in het plangebied moet worden gewaarborgd.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de volgende tabel 5.2 worden de bestemmingen in de nabijheid van het plangebied weergegeven waarbinnen op basis van het geldende planologische regime milieubelastende functies zijn toegestaan. Tevens is aangegeven welke milieucategorie maximaal binnen deze bestemming is toegestaan, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het de grens van het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Bestemming	Max. toegestane milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Beukenlaan 68	Dienstverlening	2	10 m	23 m
Dalweg 183	Cultuur en ontspanning	2	10 m	30 m
Dalweg 61	Maatschappelijk	2	10 m	50 m
Beukenlaan 80 – Dalweg 199	Bedrijf	2	10 m	50 m
Dalweg 44	Maatschappelijk	2	10 m	70 m
Dalweg 181	Sport (met een o.a. een zwembad)	3.1	30 m	80 m
Albert Cuyplaan 98A	Maatschappelijk	2	10 m	95 m
Beukenlaan 27	Bedrijf (verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg)	2	10 m	125 m

Tabel 5.2: Nabijgelegen bedrijvigheid

Uit de tabel blijkt dat in alle gevallen aan de richtafstanden voor het gemengd gebied wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de effecten van de maatschappelijke bestemming binnen het plangebied is reeds ingegaan onder het aspect 'externe werking'.

5.2.2.3 Conclusie

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

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

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

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld door het bevoegd gezag tot de maximale grenswaarde uit de Wgh. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).

Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare

geluidsbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

In het plangebied is sprake van het toevoegen van uit te werken woonbestemmingen. Binnen deze woonbestemmingen worden geluidsgevoelige objecten toegestaan, namelijk de woningen.

Railverkeerslawaaai

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

Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

Wegverkeerslawaaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedssfeer van de Dalweg en de Beukenlaan. De woningen en appartementen zijn niet gelegen binnen de wettelijke zone van andere wegen. De Albert Cuypstraat, de Verlengde Talmalaan, de Soesterengweg en Heetakker zijn 30 kilometer per uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen mee te nemen in de verkenning.

In dit geval wordt voorzien in uit te werken woonbestemmingen. De exacte positionering van de woningen in het plangebied is in dit geval dan ook niet bekend.

In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is, voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai, door WSP een verkenning uitgevoerd naar de geluidsbelasting van verkeer op de Dalweg en de Beukenlaan. Dit is in de vorm van contouren gedaan.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vrij wordt gegeven voor terinzagelegging (en naar verwachting ook wordt vastgesteld) dient er getoetst te worden aan de Wgh. Deze toets is uitgevoerd en toegevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

De nadere uitwerking van het plan in een uitwerkingsplan (of onder de Omgevingswet met een omgevingsplanactiviteit), vindt na de inwerkingtreding van de Omgevingswet plaats. Daarom is ook een verkenning gemaakt van de gevolgen hiervan voor het plangebied. Die verkenning is als bijlage 5 van deze toelichting toegevoegd.

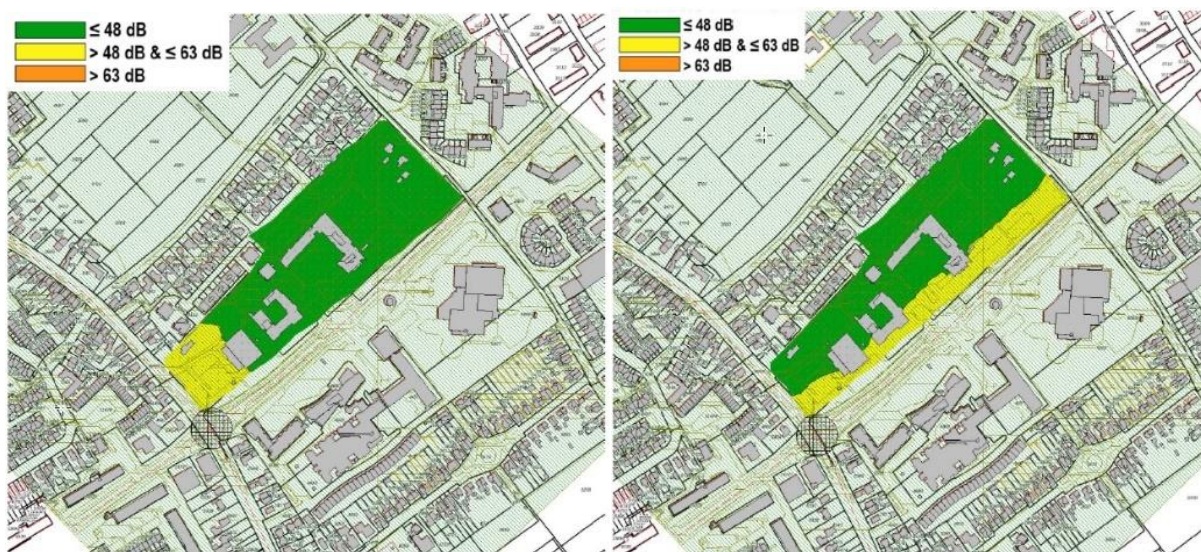
Toets Wgh

Uit de toets aan de Wgh (bijlage 4) blijkt dat:

- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB als gevolg van de Dalweg en de Beukenlaan nergens wordt overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied als gevolg van de Dalweg wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden;
- binnen een gedeelte van het plangebied als gevolg van de Beukenlaan wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing binnen het gebied, maar (nog) niet met nieuwe (eerstelijns) bebouwing. Deze zal in werkelijkheid leiden tot relevante geluidafscherming van het achtergelegen gebied. In

onderstaande afbeelding 5.2 zijn de resultaten op een rekenhoogte van 7,5 meter gegeven. Van de drie onderzochte rekenhoogte, zijn die van 7,5 meter hoogte het meest ingrijpend.



Afbeelding 5.2: Geluidcontour Wgh Beukenlaan (links, rekenhoogte 7,5 m) en Dalweg (rechts, rekenhoogte 7,5 m)

Een aanvraag voor het vaststellen van hogere waarden is voor een deel van de toekomstige woningen nodig. Dit gebeurt bij de vervolgprocedure (een uitwerkingsplan of een omgevingsplanactiviteit). Vanuit het Bouwbesluit worden in dat geval eisen gesteld aan het binnen niveau, wat betekent dat de gevelgeluidwering van de nieuwbouw hierop zal moeten worden gedimensioneerd.

Op basis van de Nota geluidbeleid van de gemeente Soest worden ook aanvullende voorwaarden gesteld voor het verlenen van hogere waarden. Zo zal bij de uitwerking van het plangebied, voor die woningen waar uiteindelijk een hogere waarde noodzakelijk is, (o.a.) rekening gehouden moeten worden met een geluidsluwe gevel per woning waar bij voorkeur ook de buitenruimte aan gelegen is. Met deze voorwaarden moet rekening gehouden worden bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling.

Opgemerkt wordt dat de snelheid van Dalweg niet wordt verlaagd. Het verlagen van de rijsnelheid (op o.a. de Dalweg) is een mogelijke maatregel om de geluidbelasting omlaag te brengen. Maar vanwege de verkeersfunctie van de Dalweg is het niet mogelijk om de rijsnelheid te verlagen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3 'verkeer en parkeren'.

Toets Omgevingswet

Met deze verkenning wordt vooruitgeblikt over hoe om te gaan met geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï volgens het stelsel van de Omgevingswet. De Omgevingswet gaat uit van cumulatie per geluidbronsoort waardoor één contour per rekenhoogte is bepaald. Vanuit de Omgevingswet gelden de (grens-)waarden zoals opgenomen in onderstaande tabel 5.3. De waarden gelden daarbij voor de cumulatie binnen één geluidbronsoort:

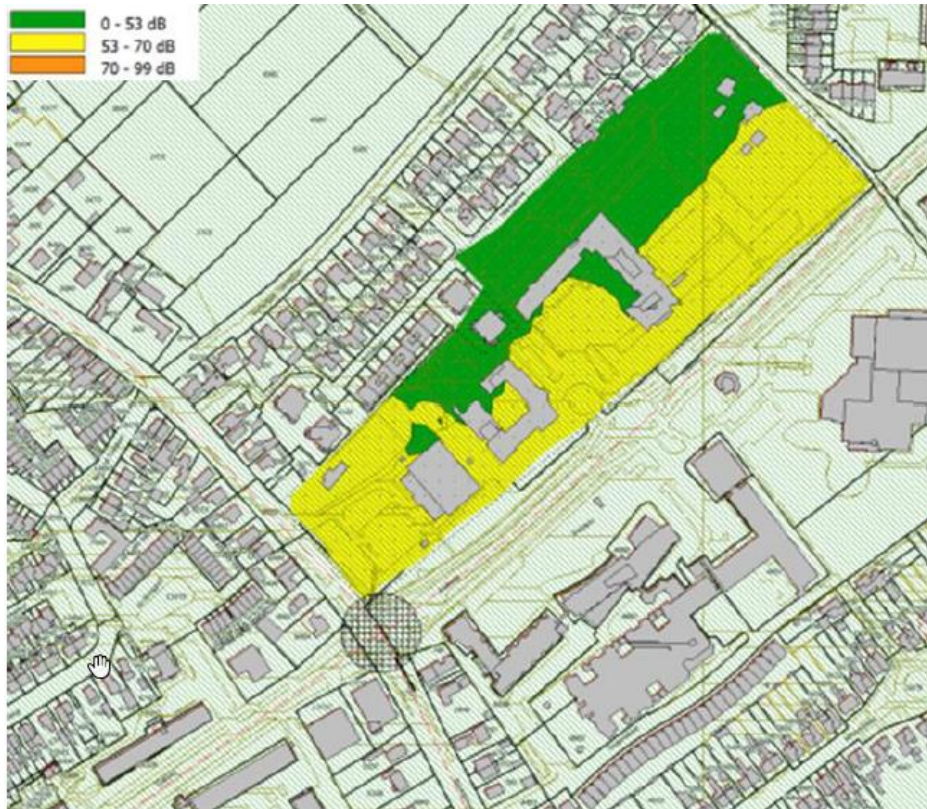
GELUIDBRONSOORTEN	STANDAARDWAARDE	GRENSWAARDE IN L _{DEN} (DB)	
	IN L _{DEN} (DB)	Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
RIJKSWEGEN, PROVINCIALE WEGEN	50	60	65
GEMEENTEWEGEN EN WATERSCHAPSWEGEN	53	70	70

Tabel 5.3: Waarden Omgevingswet

Uit de verkenning (bijlage 5 bij deze toelichting) blijkt dat:

- de grenswaarde van 70 dB nergens wordt overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing, maar nieuwe (eerstelijns) bebouwing binnen het plangebied zal ook leiden tot afscherming van het achtergelegen gebied.

In afbeelding 5.3 zijn de resultaten op een rekenhoogte van 7,5 meter gegeven.



Afbeelding 5.3: Geluidcontouren Omgevingswet van de Beukenlaan en de Dalweg (rekenhoogte 7,5 m)

5.2.3.3 Conclusie

De situatie voor wegverkeerslawaai is globaal in beeld gebracht voor het nog uit te werken bestemmingsplan. Gebleken is dat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt. Geadviseerd wordt om zo veel mogelijk afschermende bebouwing te realiseren bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig programma van eisen tot een stedenbouwkundig plan. Daarmee verbetert het geluidniveau in het plangebied en worden minder mensen bloot gesteld aan geluid.

In de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen dat de woningen moeten voldoen aan het actuele wettelijke kader inzake geluidhinder. Vervolgonderzoek is dus nodig als het plan verder uitgewerkt is. Daar waar (uit onderzoek blijkt dat) de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, of de standaardwaarde van 53 dB uit de Omgevingswet, overschreden wordt, worden bij de vervolgprocedure hogere waarden vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect 'geluid'.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit

2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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 Samenwerkingsprogramma 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 luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen (bij één ontsluitingsweg) gesteld uitgaande van de 3%-grens. In het geval dat er twee ontsluitingswegen zijn, is er tot 3.000 woningen sprake van NIBM. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

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

5.2.4.2 *Situatie in het plangebied*

In dit geval is sprake van twee ontsluitingswegen. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 3.000 nieuwe woningen wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie wonen niet aangemerkt is als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van km^2 de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $9,87 \mu g/m^3$ voor het meetjaar 2030. Dit is ruim onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor NO_2 op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) voor het plangebied is voor het meetjaar 2030 $15,29 \mu g/m^3$. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) voor het plangebied in het meetjaar 2030 $8,63 \mu g/m^3$. Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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

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

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

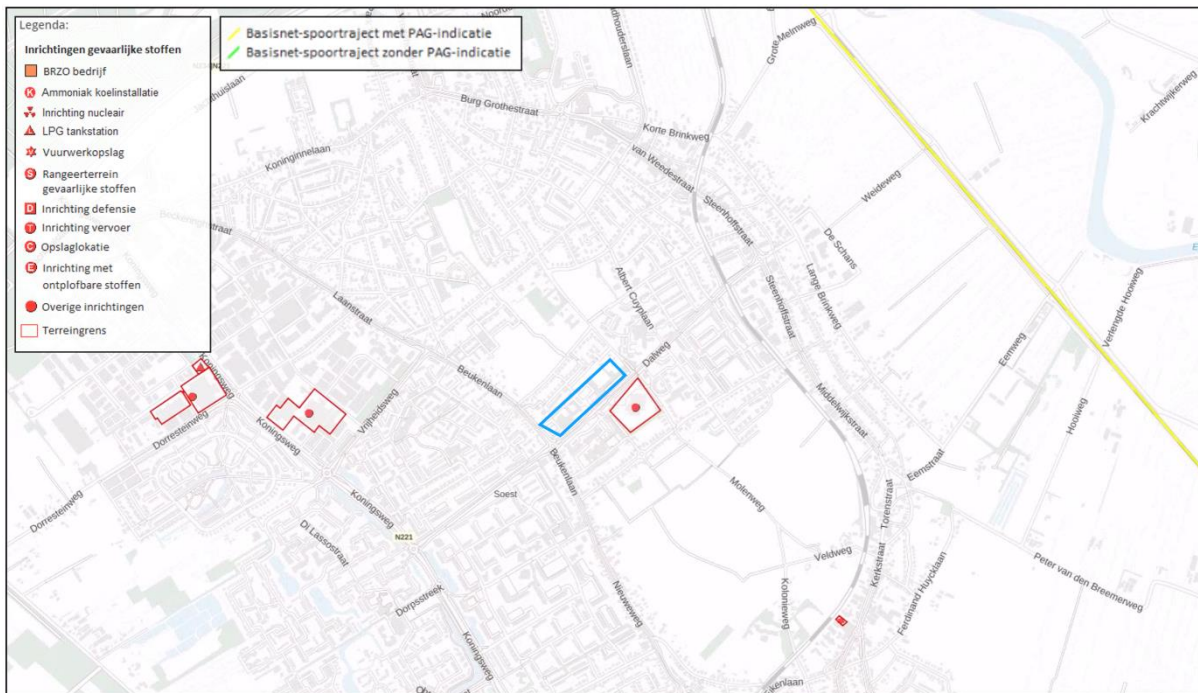
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede risicokaart (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied relevante risicobronnen aanwezig zijn. Deze zijn hieronder kort samengevat.

Inrichtingen

Ten zuidwesten bevindt zich op circa 30 meter afstand aan de Dalweg 181 'Sportboulevard De Engh'. Hier wordt chloorbleekloog opgeslagen. De aanwezigheid van chloorbleekloog is wel een criterium voor de risicokaart, maar opslag kent geen veiligheidsafstanden. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren (PR/GR) van deze inrichting.

Ten westen van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen. Het gaat om het volgende:

Kemetyl Nederland B.V.

Ter plaatse van deze inrichting aan de Industrieweg 30 vindt de opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De grootste risicoafstand voor de stoffen binnen deze inrichting is 50 meter. Er geldt een invloedsgebied van 300 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 750 meter. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Keune haircosmetics B.V.

Voor Keune haircosmetics B.V. aan de Koningsweg 15 is op 31 oktober 2008 een revisievergunning inzake de Wet milieubeheer verleend. Binnen de inrichting bevinden zich meerdere ruimten voor de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen. Vanwege de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bedraagt 300 meter. Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van deze inrichting en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Tankstation BP

Vanwege de verkoop van LPG aan de Koningsweg 17 valt het BP tankstation onder de werkingssfeer van het Bevi. Voor het tankstation is op 12 november 2009 een revisievergunning verleend.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer afstand van deze inrichting en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn. Op circa 1.350 meter van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen – Amersfoort. In artikel 8 van het Bevt staat dat wanneer een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 200 meter van transportroute, het groepsrisico dient te worden verantwoord. Indien het plangebied is gelegen op een grotere afstand dan 200 meter, maar wel binnen het invloedsgebied van de transportroute, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Er is sprake van vervoer van stoffen (D4) waarvoor een invloedsgebied van >4 kilometer geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Verantwoording groepsrisico

De volgende locatie-specifieke aspecten zijn daarbij van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Opkomsttijd: De brandweer dient binnen zes minuten ter plaatse te zijn. In voorliggend geval kan de brandweer in theorie binnen drie minuten ter plaatse zijn. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich namelijk aan de Lange Brinkweg 71 in Soest, op een afstand van 1,1 km tot het plangebied;
- Dekking waarschuwingsinstallatie: In geval van calamiteiten worden de aanwezige personen in bedreigd gebied gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen
- Nabijheid bluswatervoorziening: Er zijn in en rondom het plangebied voldoende mogelijkheden voor bluswatervoorzieningen aanwezig.

Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is in de huidige situatie vanwege haar ligging via meerdere zijden goed bereikbaar en is via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel van hulpdiensten;
- Ontvluchten van het gebied: Het plangebied is via de Dalweg goed te ontvluchten in de richting van de risicobron af.
- Zelfredzaamheid; (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. De woningen zijn bedoeld voor reguliere bewoning. Daarnaast zijn de maatschappelijke voorzieningen beoogd voor regulier gebruik. Verwacht wordt dat de in het plangebied aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het plangebied is daarnaast relatief eenvoudig te ontvluchten.

5.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. De afstand tot het doorgaande spoor is dermate groot dat aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces doorlopen te worden: dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het watertoetsproces voor dit bestemmingsplan wordt in gang gezet middels het indienen van het voorontwerp bestemmingsplan. Waterschap Vallei en Veluwe wordt via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Europees- en rijksbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De meest relevant voor dit gebied zijn Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd.

5.3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

5.3.2.3 Waterbeleid in de 21e eeuw

Mede in verband met de verwachte gevolgen van de klimaatverandering is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw verzocht een advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Na een uitvoerige analyse en het formuleren van uitgangspunten voor een nieuw beleid is de Commissie met aanbevelingen voor een andere aanpak van het waterbeleid gekomen (augustus 2000).

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

5.3.2.4 *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

5.3.2.5 *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

5.3.2.6 *Provinciaal beleid Utrecht*

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de Provincie Utrecht het Bodem-, Water- en Milieuplan (BWM-plan) opgesteld.

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

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

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

5.3.2.7 *Beleid waterschap Vallei en Veluwe*

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, de Keur en de legger. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor het watertoetsproces.

5.3.2.8 *Gemeente Soest*

Het Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Baarn en Soest is in december 2017 vastgesteld en geldt voor de periode 2018 tot en met 2022. Het gaat over alle gemeentelijk watertaken.

(afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën.

5.3.3 Watertoets

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

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

5.3.4 Algemene aandachtspunten

5.3.4.1 Vasthouden-bergen-afvoeren

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

5.3.4.2 Grondwaterneutraal bouwen

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

5.3.4.3 Schoon houden – scheiden – schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen.

5.3.5 Planspecifiek

5.3.5.1 Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' te worden ontworpen. Dit betekent geen afvoer van hemelwater op het rioolstelsel: bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft.

5.3.5.2 Grondwater

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een

ander hoogteverloop. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. Het vangt water van heftige buien op en er vindt weinig transport over de grenzen van het plangebied plaats. Tijdens heftige buien ontstaat, mede door de hoogte verschillen, overlast aan de tuinzijde van het gemeentehuis en op de Dalweg aan de zijde van de rotonde Beukenlaan. Dit levert op doorgaande wegen begaanbaarheidsproblemen op. In het gebied bevindt zich alleen rondom het gemeentehuis open water, in de vorm van een formele vijver met een harde (gebouwde) oever.

In de wijk is, vanwege diep gelegen grondwater, geen sprake van structurele grondwateroverlast. Het gebied is juist erg droog en daar moet bij de inrichting ervan rekening mee worden gehouden. Waterberging in de vorm van wadi's ligt in dit geval niet voor de hand. Vegetatie kan in dit gebied dus uitdrogen. Hergebruik van regenwater om dit als gietwater te gebruiken is een slimme maatregel om dit te voorkomen.

De zoetwatervoorraad onder de zandruggen is van belang voor de toekomstige watervoorziening. Het gebruik of uitloging van bodembedreigende stoffen wordt voorkomen.

5.3.5.3 *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de ontwikkeling neemt het oppervlakte aan verharding naar verwachting toe. Op grond van de Keur zou in ieder geval een bepaald aandeel water gerealiseerd moeten worden. Gezien de zanderige ondergrond en het diep gelegen grondwater, is het niet mogelijk om waterpartijen te creëren: het water zakt weg. Bij zware regenval kan dit leiden tot overlast. Voor meer hierover wordt verwezen naar het kopje 'hemelwater'.

5.3.5.4 *Hemelwater*

Bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Hemelwater mag niet worden afgevoerd naar het riool. Regenwater dat op onverhard gebied valt in dit gebied zal op natuurlijke wijze in de bodem zakken. Regenwater dat op het verharde gebied valt wordt 'opgevangen' en geïnfiltreerd in de bodem. De zanderige ondergrond rondom de Dalweg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat valt op het bestaande verharde oppervlak zal gedeeltelijk nog via het bestaande gemengde riool afgevoerd worden. Door het aanwezig hoogteverschil (het plangebied ligt op een hoog punt, als het ware bovenop de helling) infiltreert regenwater bij flinke buien onvoldoende in de bodem: het regenwater wordt niet snel genoeg opgenomen. Dan stroomt het regenwater over het maaiveld (ook van de onverharde gebieden) naar de dichtstbijzijnde, bereikbare laagste plek. Hierdoor kan wateroverlast ontstaan in lager gelegen plekken en in het gebied zelf: snel stromend water op het maaiveld richting o.a. de Dalweg en bestaande panden dient voorkomen te worden (om overlast en erosie te voorkomen).

- Het maaiveld wordt zodanig vormgegeven (ook van het groen) dat er geen onbedoelde stroming over maaiveld gaat plaatsvinden bij heftige buien. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering.
- Daarnaast wordt in het plangebied gestreefd om het regenwater te hergebruiken in de panden door regenwaterbuffers aan te leggen of een het bewateringssysteem van de groene dakterrassen/gevels te installeren.
- Regenwater wordt vastgehouden op de daken en de wensen zijn om dit eventueel te combineren met een groen dak. Daarnaast wordt het regenwater gescheiden houden en in de grond laten zakken waar dat mogelijk is.

5.3.5.5 *Afvalwater*

Het afvalwater in dit gebied wordt momenteel deels door een gemengd en deels gescheiden stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De nieuwbouw wordt alleen aangesloten op het vuilwaterriool. Hemelwater dient geïnfiltreerd te worden. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk (geen individuele afvalwaterbehandeling noch een installatie in de wijk, tenzij hiervoor zeer overtuigende argumenten zijn).

5.3.6 Conclusie

De bovenstaande punten worden opgenomen in de uitwerkingsvoorwaarden voor de uit te werken woonbestemmingen. Met inachtneming van vorenstaande zorgt het plan niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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

5.4.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ligt op circa 10,7 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de resultaten met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Met deze resultaten is er geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effecten op het Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van een NO_x of NH₃ depositie met mogelijke significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.4.2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

5.4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.4.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door de Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatste van het plangebied. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de sloop van de aanwezige bebouwing wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het 'doden' van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De bebouwing in het plangebied vormt een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen en er is een aanwijzing dat gewone dwergvleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing in het plangebied. Als gevolg van de (voorgenomen) sloop/verbouwing van de aanwezige bebouwing wordt deze potentiële verblijfplaats negatief beïnvloed. Omdat vleermuizen en hun verblijfplaatsen (jaarrond) beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties van de voorgenomen sloop vast te kunnen stellen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten mogelijk aangetast. Omdat het geen essentieel foerageergebied betreft van soorten waarvan het foerageer direct of indirect beschermd is, leidt dit echter niet tot wettelijke consequenties.

Tenslotte wordt opgemerkt in de uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming is opgenomen dat de gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen. En dat de gebouwen op een circulaire wijze gebouwd moeten worden waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

5.4.4 Conclusie

Er wordt een vleermuisonderzoek volgens vleermuisprotocol uitgevoerd voor soorten als de gewone dwergvleermuis, de grootoorvleermuis en de laatvliager. Dit onderzoek wordt afgerond voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. De ecologische aspecten vormen, mits uitvoering wordt gegeven aan de (eventuele) uitkomsten van dat nader onderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologiehoge verwachting (AWV1)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

In dit geval is middels een archeologisch onderzoek door CAR (Centrum voor Archeologie) de archeologische situatie in plangebied in beeld gebracht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Conclusies onderzoek

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek en de aanvullende bodemkundige boringen blijkt het plangebied vanaf de jaren 1960 tot in het stuwwalmateriaal is afgegraven en deels is geëgaliseerd. Daarmee kan de oorspronkelijke hoge verwachting - die op de stuwwal van Soest aanwezig is - om resten van zowel jagers-verzamelaars als landbouwers aan te treffen naar *laag* worden bijgesteld. De kans (intacte) vindplaatsen van (jacht)kampjes of erven uit het Mesolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aan te treffen is *zeer laag*. Het (op basis van het bureauonderzoek verwachte) esdek blijkt geheel te zijn vergraven. Daarmee is de verwachting vondsten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen in deze laag niet meer aanwezig.

Selectieadvies

Op basis van dit uitgevoerde bureauonderzoek in combinatie met de bodemkundige boringen kan worden gesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied naar (zeer) laag kan worden bijgesteld.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.6.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.7 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Duurzaamheid

5.8.1 Energieneutrale nieuwbouw

Vanuit het Programma Energietransitie werkt de gemeente Soest aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Landelijk geldt dat sinds juli 2018 nieuw te bouwen woningen al geen gasaansluiting meer krijgen. En sinds 1 januari 2020 geldt het huidige bouwbesluit dat (voor nieuwbouw) minimaal BENG voorschrijft (Bijna Energie Neutraal gebouw). Gelet op de drie kernwaarden die gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van dit gebied willen wij de ambitie t.a.v. duurzame nieuwbouw hoger leggen dan het huidige bouwbesluit. De ambitie is om volledig energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Op gebouwniveau betekent dat de energie voor ruimteverwarming, warm tapwater, ventilatie en de gebruik gebonden elektriciteit 100% duurzaam wordt opgewekt.

5.8.2 Elektriciteit

Voor gestapelde bouw geldt dat uitvoering op prestatieniveau Nul-op-de-meter lastiger is dan voor grondgebonden woningen. Dat komt onder andere doordat er per woning minder dakoppervlak beschikbaar is voor stroomopwekking en de stroom van de zonnepanelen verdeeld moet worden over de appartementen. De gemeente Soest heeft als ambitie om een hoogwaardige energiestatus van deze nieuw toegevoegde appartementen te realiseren, rekening houdend met de technische en financiële mogelijkheden in relatie tot andere beleidsdoelen. Daarom wordt de ambitie als volgt in de praktijk uitgewerkt: partijen worden door de gemeente uitgedaagd om nieuwbouw van appartementen energieneutraal te realiseren voor zowel gebouw gebonden energie als gebruik gebonden energie (Nul op de Meter). Wanneer dit niet haalbaar is, geldt als te realiseren minimumprestatie energieneutraal voor tenminste het gebouw gebonden deel (een EPC van 0).

5.8.3 Verwarming

Voor verwarming van de appartementen wordt gestreefd naar een collectieve warmtebron voor het nieuw te ontwikkelen Dalweggebied. Wanneer dit niet mogelijk is, dient er een warmtebron per blok gerealiseerd te worden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie projectgebied

5.9.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 10,7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In onderdeel D wordt de ontwikkeling wel genoemd: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 250 woningen en het vergroten van de maatschappelijke bestemming. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

De toelichting van dit bestemmingsplan maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Eén en ander is bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn als gevolg van de voorliggend project.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

6.2 De regels

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

‘Maatschappelijk’ (Artikel 3)

Het bestaande gemeentehuis alsmede delen rondom de bestaande bebouwing zijn bestemd tot ‘Maatschappelijk’. Deze gronden zijn zo bestemd dat enerzijds het bestaande gemeentehuis in de huidige vorm kan blijven behouden en anderzijds het de gewenste ontmoetingsplek kan worden gerealiseerd. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening, horeca en cultuurondersteunende horeca. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen.

De bestaande goot- en bouwhoogtes blijven gehandhaafd en worden overgenomen in de uitbreiding van de maatschappelijke bestemming. Binnen het bouwvlak mag maximaal 10.100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) te dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Het aantal bvo ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 500 m² van het totaal. Verder is in deze bestemming omgevingsvergunningstelsel opgenomen die het groene karakter in de vorm van houtwallen van het gebied beschermt.

'Woongebied – uit te werken' (Artikel 4)

De gronden waar woningen mogen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Woongebied – uit te werken'. Deze gronden mogen in de toekomst worden bebouwd met woningen. De voor 'Wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis, een brandweerpost en groen. Het een en ander met de daarbij behorende tuinen en erven, (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal' zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal.

Binnen deze bestemmingsregels zijn uitwerkingsregels opgenomen. Dit zijn voorwaarden voor het uit werken van de bestemming. Woningen mogen uitsluitend gebouwd worden als deze in overeenstemming zijn met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en voldoet aan de gestelde uitwerkingsvoorwaarden.

Deze uitwerkingsregels zijn opgedeeld per onderdeel:

Programma

Het aantal woningen mag maximaal 250 bedragen en deze woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd. Het aantal bouwlagen per draagt maximaal het aantal zoals op de verbeelding is aangegeven. Het aantal brandweerposten bedraagt maximaal één. De oppervlakte van de brandweerpost mag maximaal 90 m² bedragen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen'. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage bedragen.

Er dient te worden voldaan aan een door het bevoegd vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader (uitwerkingsdocument). Bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de aspecten geluid, (extern) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten.

Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Verder mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Water en riolering

Verder zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de wateraspecten. Het hemelwater mag niet worden geloosd op het riool, huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk. Het maaiveld moet zodanig worden vormgegeven dat er geen onevenredige stroming van hemelwater over het maaiveld gaat plaatsvinden. Verder dient voor het uitwerken een door het bevoegd gezag goedgekeurd waterhuishoudkundig plan met onder meer de werking van de hemelwaterstructuur overlegd.

Natuur

De houtwallen zoals die zijn aangeduid met de functieaanduiding 'houtwal' dienen in stand te worden gehouden, met dien verstande dat in het geval dat een houtwal middels een omgevingsvergunning is verplaatst deze verplaatste houtwal daarvoor in de plaats in stand dient te worden behouden. De gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen. Tenslotte moeten gebouwen op een circulaire wijze gebouwd waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

Klimaatadaptatie

De gronden dienen klimaatadaptief te worden ingericht.

Verkeer en parkeren

Er dienen ten minste twee aansluitingen op het omliggende weggenet gerealiseerd, waarvan ten minste 1 ontsluiting op de Dalweg en ten minste 1 ontsluiting op de Beukenlaan. Er dient te worden voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening of een rechtsopvolger daarvan. Een uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan. De verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg wordt gewaarborgd.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

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

Algemene bouwregels (Artikel 6)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

In dit geval is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – afwijkingsgebied' voor het verplaatsen van de noordoostelijke houtwal in het plangebied onder de voorwaarde dat in het geval van het verplaatsen van de houtwal geen afbreuk mag worden gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)

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

Overige regels (Artikel 10)

In dit artikel is de algemene parkeerregeling opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 De verbeelding

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Grondexploitatie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, de gemeente deze verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

In artikel 6.12, lid 1 Wro staat dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is of als de uitzonderingsregels van toepassing zijn.

Voor het gebied Dalweg e.o. voert de gemeente een actief grondbeleid. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de raad in december 2020. De gemeente draagt zorg voor de verwerving, bouw- & woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staat de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor de uitgifte van de grond doet de gemeente een tender. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

De provincie Utrecht heeft aangegeven dat er geen aanleiding is opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft per mail gereageerd. Er worden een aantal uitgangspunten meegegeven die zijn betrokken in de planning via uitwerkingsvoorwaarden en het uitwerkingsdocument.

8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is uitgebreid geparticipeerd. Zowel ten behoeve van de gebiedsvisie Dalweg als ten behoeve van het uitwerkingsdocument. Daarom is er voor gekozen om geen voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen. In bijlage 9 bij deze toelichting is een overzicht van de consultatiemomenten opgenomen.

8.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vrij gegeven door het college van B&W voor ter inzage legging. Tijdens deze periode van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Uitwerkingsdocument

Bijlage 2 Verkeersonderzoek functie Dalweg

Bijlage 3 Aanvullend verkeersonderzoek

Bijlage 4 Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Wgh

Bijlage 5 Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Omgevingswet

Bijlage 6 AERIUS-berekening

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Consultatiemomenten



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl

Dalweg e.o.

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Woongebied - uit te werken	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene bouwregels	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Dalweg e.o." met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, dat mag worden bebouwd (inclusief ondergrondse bouwwerken);

1.10 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.11 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.12 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.13 bestaand:

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerking treding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerking treding van het betreffende gebruiksverbod.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak, met inbegrip van liftschachten, trappenhuisen en de daarmee te vergelijken bouwwerken.

1.17 bijzondere dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw met een maximale hoogte van 3,5 m, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat (parkeer)kelders, parkeervoorzieningen en souterrains niet als een bouwlaag worden aangemerkt;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bruto vloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.26 cultuurondersteunende horeca

horeca ondergeschikt aan de culturele voorziening.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.32 hoofdgroenstructuur

groen dat deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest;

1.33 horeca

een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode, te weten van 8:00 tot 22:00 uur.

1.34 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.35 kantine:

een verblijfsruimte als ondergeschikt en dienstbaar onderdeel van uitsluitend de ter plaatse toegestane functies, waar vaste gebruikers van de toegestane functies, dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt.

1.36 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.37 klimaatadaptief:

aanpassend aan klimaatverandering, het proces waardoor de kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert of waardoor wordt geprofiteerd van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

1.38 landschappelijkwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.39 lichte TNO-norm:

ten minste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

1.40 natuurinclusievemaatregelen:

maatregelen op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit;

1.41 openbare dienstverlening:

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.

1.42 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.

1.43 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.45 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.46 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.47 wonen:

de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.48 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. de afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel.
- d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkt bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. de verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
- c. het peil in andere gevallen: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening;
- b. horeca;
- c. cultuurondersteunende horeca.

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**': de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal;
- e. ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. ondergeschikte kantine en faciliteiten ten dienste van de maatschappelijke functie;
- g. ontsluitingswegen,
- h. tuinen en erven;
- i. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water en speel- en sportvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a geldt de bouwhoogte van lantaarnpalen maximaal 5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de instandhouding van de houtwal.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruiken van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal bvo bedraagt maximaal 10.100 m²;
- b. het aantal bvo ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 500 m² van het totaal aantal bvo.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
- f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

3.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 mag slechts verleend worden, indien:

- a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
- c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Woongebied - uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
 - c. een brandweerpost;
 - d. groen;
- met de daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
 - f. (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen;
 - g. ontsluitingswegen;
 - h. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater.

alsmede voor:

- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**': instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 onder a tot en met j omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels.

4.2.1 Programma

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 250;
- b. de woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- c. het aantal brandweerposten bedraagt maximaal 1;
- d. de oppervlakte van de brandweerpost bedraagt maximaal 90 m²;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
- f. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering '**maximum aantal bouwlagen**';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' bedraagt het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage.

4.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat:

- a. er wordt voldaan aan een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader;
- b. het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten geluid, (externe) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten;
- c. er is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat voor zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.2.3 Water en riolering

- a. hemelwater mag niet worden geloosd op het riool;
- b. huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk;
- c. het maaiveld wordt zodanig vormgegeven dat er geen onevenredige stroming van hemelwater over het maaiveld gaat plaatsvinden;
- d. er wordt een door het bevoegd gezag goedgekeurd waterhuishoudkundig plan met de werking van de hemelwaterstructuur overlegd.

4.2.4 Natuur

- a. de houtwallen zoals die zijn aangeduid met de functieaanduiding '**houtwal**' worden in stand gehouden, met dien verstande dat in het geval dat een houtwal middels een omgevingsvergunning is verplaatst deze verplaatste houtwal daarvoor in de plaats in stand dient te worden gehouden;
- b. gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen;
- c. gebouwen worden op circulaire wijze gebouwd waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

4.2.5 Klimaatadaptatie

- a. de gronden worden klimaatadaptief ingericht.

4.2.6 Verkeer en parkeren

- a. er worden ten minste twee aansluitingen op het omliggende weggenet gerealiseerd, waarvan ten minste 1 ontsluiting op de Dalweg en ten minste 1 ontsluiting op de Beukenlaan;
- b. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening (Bijlage 1) of een rechtsopvolger daarvan;
- c. en uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan;
- d. de verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg wordt gewaarborgd.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharderen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
- f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

4.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

4.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 mag slechts verleend worden, indien:

- a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
- c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- b. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- c. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

6.2 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan

6.3 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.4 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- d. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

8.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 8.1, indien:

- a. daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. niet wordt voldaan aan een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader.

8.3 Wetgevingszone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder d en/of 4.1 onder j voor het verplaatsen van een houtwal ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied' met maximaal 20,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.

8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen uit de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 10.1 afwijken, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

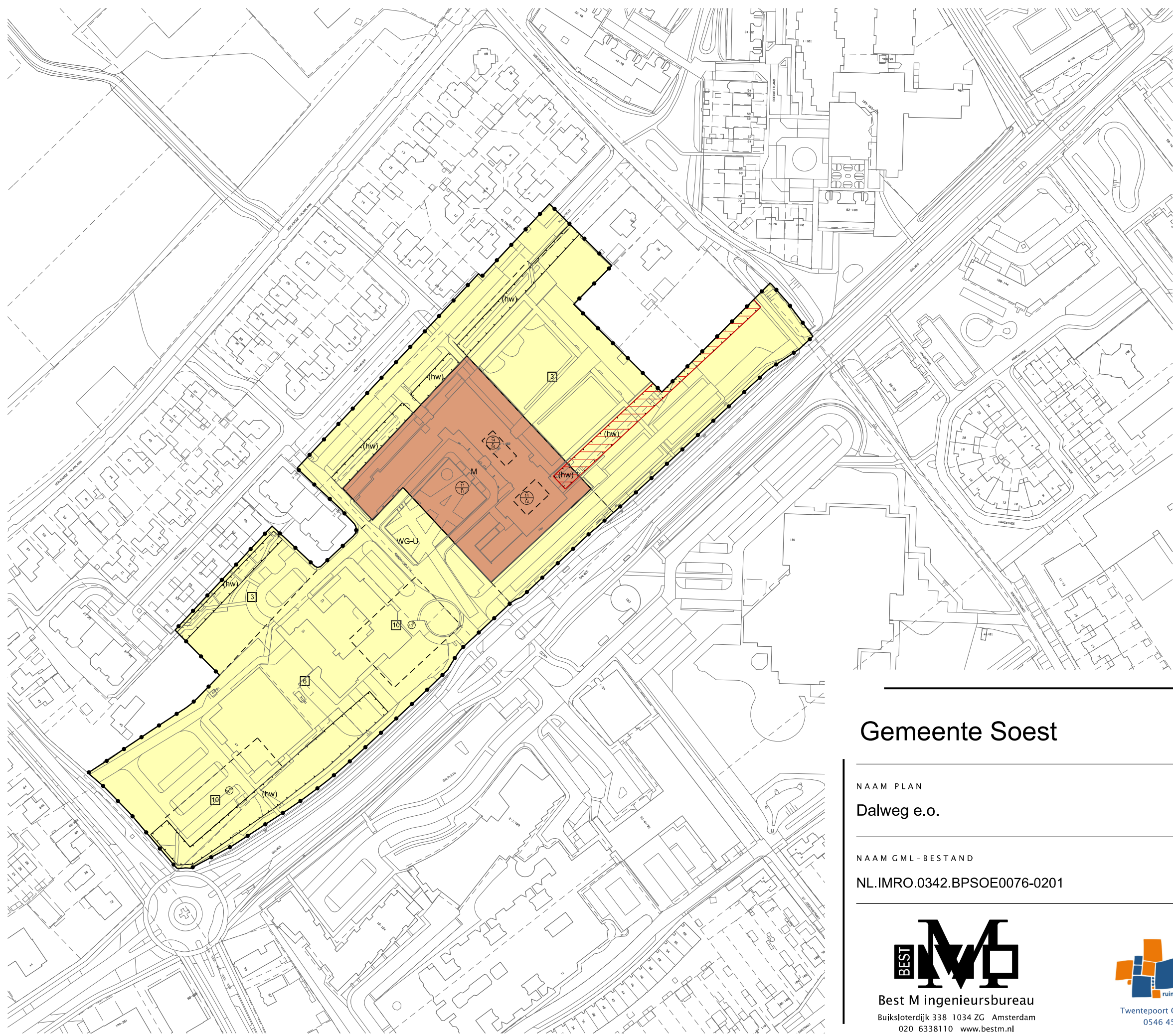
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 11.1.a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde in lid 11.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;
- e. Het bepaalde onder 21.2.a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

Artikel 12 Slotregel

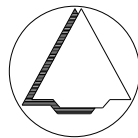
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'.



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- Maatschappelijk
- M
- Uit te werken bestemmingen
- WG-U
- Woongebied - Uit te werken
- Gebiedsaanduidingen
- wetgevingzone - afwijkingsgebied
- Funciteaanduidingen
- (hw)
- houtwal
- Maatvoering
- 10
- maximum aantal bouwlagen
- 50
- maximum bebouwingspercentage (%)
- 12 14
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Verklaring
- Ondergrond

Gemeente Soest



NAAM PLAN

Dalweg e.o.

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201

DATUM

18-5-2022

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

A3

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 :2000



Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl



Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjjz.nu