

Tijdelijke opvang Fletcher hotel Soest

Ruimtelijke onderbouwing

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

13 oktober 2023

Project
Opdrachtgever

Tijdelijke opvang Fletcher hotel Soest
Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Document
Status
Datum
Referentie

Ruimtelijke onderbouwing
Definitief 04
13 oktober 2023
138064/23-016.308

Projectcode

138064

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Stationsweg 5
Postbus 3465
4800 DL Breda
+31 (0)76 523 33 33
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | Aanleiding | 6 |
| 1.2 | Locatie plangebied | 6 |
| 1.2.1 | Ligging plangebied | 6 |
| 1.2.2 | Begrenzing projectlocatie | 7 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 8 |
| 1.3.1 | Overige bestemmingsplannen | 8 |
| 1.4 | Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan | 9 |
| 1.5 | Leeswijzer | 9 |
| 2 | BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE | 10 |
| 2.1 | Huidige situatie | 10 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 11 |
| 3 | BELEIDSKADER | 12 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 12 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) | 12 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 12 |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 13 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 13 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie provincie Utrecht | 13 |
| 3.2.2 | Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht | 14 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Soest en Soesterberg | 14 |
| 3.3.2 | Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest | 15 |
| 3.3.3 | Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012-2020 | 16 |
| 3.3.4 | Welstandsnota gemeente Soest | 16 |
| 4 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 18 |
| 4.1 | Verkeer en parkeren | 18 |
| 4.1.1 | Conclusie | 20 |
| 4.2 | Luchtkwaliteit | 20 |

| | | |
|--------|----------------------------------|-----------|
| 4.2.1 | Toetsingskader | 20 |
| 4.2.2 | Resultaten | 20 |
| 4.2.3 | Conclusie | 23 |
| 4.3 | Geluid | 23 |
| 4.3.1 | Toetsingskader | 23 |
| 4.4 | Water | 24 |
| 4.4.1 | Toetsingskader | 24 |
| 4.4.2 | Resultaten | 24 |
| 4.4.3 | Conclusie | 25 |
| 4.5 | Natuur | 25 |
| 4.5.1 | Toetsingskader | 25 |
| 4.5.2 | Resultaten | 26 |
| 4.5.3 | Conclusie | 27 |
| 4.6 | Bodem | 27 |
| 4.6.1 | Toetsingskader | 27 |
| 4.6.2 | Resultaten | 28 |
| 4.6.3 | Conclusie | 28 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 28 |
| 4.7.1 | Toetsingskader | 28 |
| 4.7.2 | Resultaten | 29 |
| 4.7.3 | Conclusie | 31 |
| 4.8 | Archeologie | 31 |
| 4.8.1 | Toetsingskader | 31 |
| 4.8.2 | Resultaten | 32 |
| 4.8.3 | Conclusie | 32 |
| 4.9 | Cultuurhistorie | 32 |
| 4.9.1 | Toetsingskader | 32 |
| 4.9.2 | Resultaten | 32 |
| 4.9.3 | Conclusie | 33 |
| 4.10 | Bedrijven en milieuzonering | 34 |
| 4.10.1 | Toetsingskader | 34 |
| 4.10.2 | Resultaten | 34 |
| 4.10.3 | Conclusie | 35 |
| 4.11 | Sociale veiligheid | 35 |
| 4.11.1 | Resultaten | 35 |
| 4.11.2 | Conclusie | 35 |
| 5 | UITVOERBAARHEID | 36 |
| 5.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 36 |
| 5.2 | Economische uitvoerbaarheid | 36 |
| 5.3 | Handhaving | 36 |
| | Laatste pagina | 36 |

Bijlage(n)

Aantal pagina's

-

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Momenteel is er sprake van een grote instroom van asielzoekers, terwijl er een tekort is aan opvangplaatsen. Daarom moeten met urgentie extra opvangplaatsen worden gerealiseerd. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is landelijk bezig om zo spoedig mogelijk tijdelijke opvangplaatsen te realiseren. Hiervoor worden onder andere tijdelijke opvanglocaties ingericht. Binnen de asielketen worden momenteel alle zeilen bijgezet om koste wat kost te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarin crisisopvang nodig is.

Het COA is voornemens om een tijdelijke opvanglocatie aan de Birkstraat 138 te Soest te realiseren. Het betreft hier een hotel dat gebruikt zal worden voor tijdelijke opvang van maximaal 90 asielzoekers voor een periode van 1,5 jaar, dat betekent tot en met 31 januari 2025.

Het voorgenomen gebruik past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Soest (onherroepelijk d.d. 3 juni 2015). In overleg met de gemeente is bepaald dat, om de tijdelijke functiewijziging ten behoeve van de opvang planologisch mogelijk te maken, in dit geval gebruik gemaakt kan worden van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Bij afwijking van een bestemmingsplan middels de kruimelgevallenregeling is een ruimtelijke motivering benodigd. Dit rapport voorziet hierin.

1.2 Locatie plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

De tijdelijke opvanglocatie ligt aan de Birkstraat 138 te Soest. De globale ligging is aangegeven op afbeelding 1.1 en is kadastraal bekend bij de gemeente onder het nummer SOE00-C-3229. Het terrein is gesitueerd aan de N221 tussen Soest en Amersfoort. In de directe omgeving zijn onder meer bedrijven, sportvoorzieningen en recreatie aanwezig.

Afbeelding 1.1 Globale ligging projectlocatie



1.2.2 Begrenzing projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het rood gemarkeerde vlak in afbeelding 1.2. De rode markering geeft de projectlocatie weer waar de functie tijdelijk gewijzigd moet worden om de voorgenomen tijdelijke opvang te kunnen realiseren.

Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Soest (vastgesteld d.d. 3 juni 2015). Het gehele ruimtebeslag van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging valt binnen dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging gelden de volgende bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- enkelbestemming 'Horeca';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting';
- gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'.

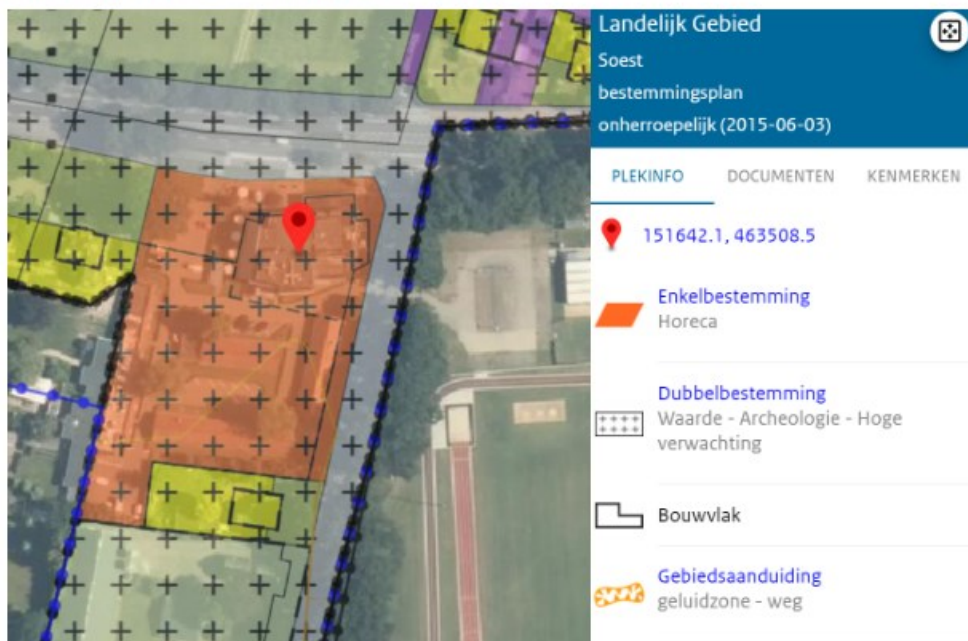
Het gebruik van de locatie als tijdelijke opvang van asielzoekers past niet binnen de bestemming 'Horeca'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden om de opvang planologisch mogelijk te maken.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' bevat geen relevante bepalingen, daar het enkel om een functiewijziging binnen bestaande bebouwing gaat.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' bevat een relevante bepaling, op grond waarvan er kortgezegd binnen deze geluidzone pas nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd wanneer aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer.

Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'



1.3.1 Overige bestemmingsplannen

De noodopvanglocatie ligt binnen het plangebied van de volgende vastgestelde bestemmingsplannen:

- Parapluplan Retail en 'Nota parkeernormen auto en fiets', vastgesteld door gemeente Soest, d.d. 28 september 2017 (NL.IMRO.0342.PPSOE0003-0301);
- Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening, vastgesteld door gemeente Soest, d.d. 14 oktober 2021 (NL.IMRO.0342.PPSOE0006-0301).

Beide parapluplannen hebben betrekking op artikel 1.68 van de planregels van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit artikel is gewijzigd, middels de parapluplannen wordt er verwezen naar de parkeernormen van de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'. Deze bestemmingsplannen hebben geen invloed op het planvoornemen.

1.4 Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan

Het voorgenomen gebruik kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, met gebruikmaking van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Bor in combinatie met artikel 2.23 lid 1 Wabo). Dit rapport dient ter onderbouwing om aan te tonen dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening conform artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a ten tweede Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een nadere beschrijving van de projectlocatie gegeven. Zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie worden geschetst. Hoofdstuk 3 omvat een toetsing van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging aan relevante ruimtelijke beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd wat de effecten zijn van de tijdelijke functiewijziging. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de tijdelijke functiewijziging toegelicht.

2

BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE

In dit hoofdstuk wordt de projectlocatie beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het object waar de tijdelijke functiewijziging is voorzien, ligt op een locatie aan de Birkstraat 138 in Soest. Het betreft een hotel dat uit meerdere gebouwen bestaat. De locatie ligt direct aan de N221 en naast een sportpark en een vakantiepark met bungalows, chalets en campingplaatsen.

Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de projectlocatie weergegeven. Op afbeelding 2.2 is de kadastrale situatie van de projectlocatie weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente onder het nummer SOE00-C-3229.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectlocatie



Afbeelding 2.2 Overzicht kadastrale situatie



2.2 Toekomstige situatie

Het betreft hier een hotel dat gebruikt zal worden voor tijdelijke opvang van maximaal 90 asielzoekers voor een periode van 1,5 jaar. Er wordt ook bouwhek als terreinafscheiding aan de achterzijde bijgeplaatst. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen worden in gebruik genomen door het COA. Het rood gemarkeerde gebouw, het hoofdgebouw, dient als slaapvertrek, eetgelegenheden en kantoor. De met blauw aangegeven gebouwen zijn slaapvertrekken. Op afbeelding 2.3 is de toekomstige situatie weergegeven.

Afbeelding 2.3 Toekomstige situatie



3

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging relevant ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente beschreven. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen het project en het beleid en getoetst wordt of het project in overeenstemming is met het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de tijdelijke functiewijziging en kan de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de NOVI ten aanzien van de daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke last.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging raakt geen van de belangen die beschreven zijn in het Barro. Het Barro heeft geen consequenties voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Deze regeling staat beschreven in artikel 3.1.6 Bro. Het Bevoegd Gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. Zo bevat een dergelijk plan een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het plan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Als een ontwikkeling planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een kruimelgeval-afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2 Wabo, dan is de laddertoets niet van toepassing. De goede ruimtelijke ordening blijft wel van toepassing. Volledigheidshalve is de relatie met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging wel beschouwd.

Relatie met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daar de tijdelijke opvang plaatsvindt in een bestaand hotel. Daarnaast is er sprake van een tijdelijke ontwikkeling met een beperkte duur van 1,5 jaar en niet van een permanente ontwikkeling. Ook is er, gelet op het te kort aan opvangplaatsen, een duidelijke behoefte aan de onderhavige ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is verder gezien de toepassing van de kruimelgevallenregeling niet van toepassing op de voorgenomen tijdelijke functiewijziging en zal hiervoor geen belemmering vormen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 haar omgevingsvisie vastgesteld. De provincie Utrecht beslaat zo'n 1.550 km², grenst aan 4 andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd is het de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn.

Met 7 beleidsthema's geeft de provincie Utrecht richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 wil de provincie een inclusieve en circulaire provincie Utrecht hebben:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en water robuust 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.

Relatie met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging draagt bij aan de ambities en opgaven die de provincie Utrecht heeft verwoord in de Omgevingsvisie. Gezien het abstractieniveau waarop de ambities en opgaven in de omgevingsvisie geformuleerd zijn heeft de visie kan de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in algemene zin bijdragen hieraan en heeft de omgevingsvisie geen directe implicaties.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht zijn verankerd in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking op de leefomgeving hebben, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Waterverordeningen. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening in werking getreden op 10 maart 2021.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging is in lijn met de Omgevingsvisie provincie Utrecht die doorwerkt in de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Artikel 9.7 uit de interim omgevingsverordening is een tijdelijke functiewijziging mogelijk, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Met een vergroting van de locatie wordt hier een vergroting van het bestemmingsvlak verstaan. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging leidt niet tot vergroting van de locatie. De opvang zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing van het hotel en die bebouwing wordt niet uitgebreid. Het feit dat maximaal 90 asielzoekers tijdelijk worden opgevangen in plaats van het gebruik door hotelgasten, waarvan het aantal niet is beperkt in het bestemmingsplan, maakt niet dat daarmee een wezenlijk intensiever gebruik plaatsvindt. De gevolgen voor de omgeving waren en blijven ruimtelijk aanvaardbaar. De gebiedsaanduidingen die vanuit de Omgevingsverordening gelden in het gebied waar de projectlocatie in ligt, vormen gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling - een tijdelijke functiewijziging binnen bestaande bebouwing - geen belemmering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg (vastgesteld 21 december 2021 door de gemeenteraad) staat hoe de gemeenteraad de gewenste situatie over 20 jaar (in 2040) ziet. De visie wordt gebruikt voor het mogelijk maken van initiatieven, als hulpmiddel voor initiatieven vanuit de samenleving en als synergie in beleid en bepalen van acties. De belangrijkste punten uit de omgevingsvisie zijn:

- een ontspannen woon- en werkomgeving;
- Soest in beweging;
- samen Soesterberg verder versterken;
- waardevol groen;
- ruimte voor recreatie en toerisme;
- een groene, bruikbare polder;
- adequaat reageren op klimaatverandering.

Op de website van gemeente Soest wordt aangegeven dat gemeente Soest haar uiterste best doet om voor iedereen voldoende gemeentelijke opvangplekken te creëren.

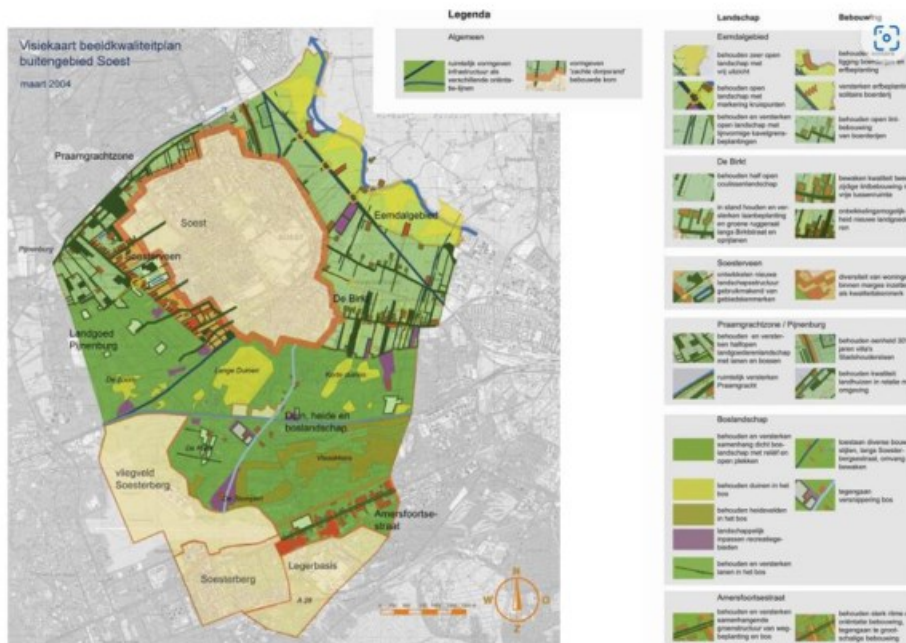
Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Door het mogelijk maken van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging wordt er aangesloten bij de het creëren van voldoende gemeentelijke opvangplekken en het creëren van een ontspannen woon- en werkomgeving. De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest (vastgesteld door de gemeenteraad 22 september 2004) geeft richtlijnen voor de welstandstoetsing van bouwaanvragen in het buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van 1 van de 18 deelgebieden van de welstandsnota van Soest. Dit buitengebied wordt beschouwd als een gebied met een hoge beeldkwaliteit en een bijzondere aandacht voor welstand. Bijzonder is de afwisseling en relatieve gaafheid van de verschillende deelgebieden.

Afbeelding 3.1 Visiekaart beeldkwaliteitsplan buitengebied Soest



Afbeelding 3.1 weergeeft de visiekaart van het beeldkwaliteitsplan. De tijdelijke opvanglocatie ligt in een boslandschap met het 'landschappelijk inpassen van recreatiegebieden. Het huidige hotel maakt deel uit van de recreatieve bebouwing.

Voor deze recreatieve bebouwing is een visie en toetsingscriteria opgesteld;

- bij nieuwe voorzieningen wordt rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving;
- de groene omgeving is dominant ten opzichte van de bebouwing.

Voor de erfindeling geldt het volgende;

- opvallende hekken en schuttingen worden vermeden;
- toepassen van gebiedseigen beplanting;
- erfverharding beperkt toepassen.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging zorgt niet voor een verandering aan de bestaande bebouwing op het terrein. Het betreft het een opgave waarbij er geen ingrepen worden gedaan in de bebouwingsmassa of het landschap. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.3.3 Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012-2020

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 - 2020 streeft gemeente Soest twee ambities na:

- door het behoud en versterking van het groene karakter wil gemeente Soest gecontroleerd de recreatiemogelijkheden vergroten;
- de groei van toeristische bestedingen ter stimulering van de werkgelegenheid en economische vitaliteit.

Gemeente Soest is trots op het groene karakter welke van vitaal belang is voor de toeristisch-recreatieve sector. Om de kwaliteit van natuur en landschap te versterken is aandacht nodig voor het onderhoud en de juiste ontwikkeling van het landschap. Maar ook aandacht voor de komst van nieuwe functies. Gemeente Soest wil een gecontroleerde ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector, met behoud van de kwaliteit van natuur en landschap.

De toeristisch recreatieve sector is een belangrijk onderdeel van de lokale economie van gemeente Soest. Ook indirect draagt de toeristische sector bij aan de economische vitaliteit van de gemeente. Verblijfsrecreanten zijn door hun aanwezigheid een extra klantenkring voor de basisvoorzieningen. Door de toeristische sector te versterken kan gemeente Soest de toeristische bestedingen vergroten.

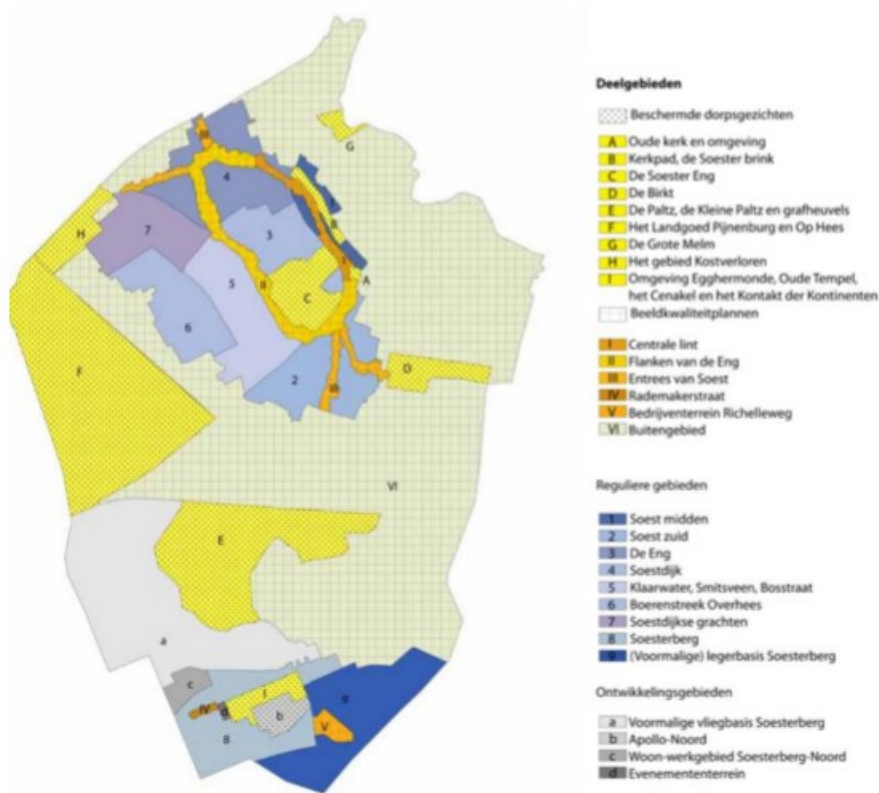
Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging zorgt niet voor een aantasting van het groene karakter van de omgeving. Ook worden er geen recreatiemogelijkheden weggenomen. Het voornemen betreft bovendien een tijdelijke functiewijziging, waarmee de bestaande bestemming 'Horeca' niet vervalt. Het beleidsplan Recreatie en Toerisme vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Soest

In de Welstandsnota gemeente Soest (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2014) zijn het welstandsbeleid en de criteria waaraan wordt getoetst beschreven. De welstandsnota is onder andere ingevoerd om meer transparantie ten aanzien van het welstandsadvies te verkrijgen.

Afbeelding 3.2 Deelgebieden welstandsnota gemeente Soest



De locatie van de voorgenoemde tijdelijke functiewijziging ligt binnen deelgebied 'Buitengebied'. Voor dit gebied is het beeldkwaliteitsplan buitengebied Soest (2004) van kracht.

Relatie met voorgenoemde tijdelijke functiewijziging

De voorgenoemde tijdelijke functiewijziging ligt in het deelgebied 'Buitengebied'. Voor dit deelgebied is het beeldkwaliteitsplan buitengebied Soest (2004) van kracht. Zoals hierboven omschreven vormt dit beeldkwaliteitsplan geen belemmering voor de voorgenoemde tijdelijke functiewijziging. Daarmee vormt de welstandsnota gemeente Soest ook geen belemmering voor de voorgenoemde tijdelijke functiewijziging.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van de besluitvorming dient bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een integrale ruimtelijke benadering, rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is van toepassing voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de bespreking van de voor de tijdelijke functiewijziging relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen, en hiermee wordt de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning aangetoond.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan sectorale wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- verkeer en parkeren;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- water;
- natuur;
- bodem;
- externe veiligheid;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- bedrijven en milieuzonering;
- sociale veiligheid;
- brandveiligheid.

4.1 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden de effecten van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging op de verkeersgeneratie en het parkeren besproken. Eerst komt aan bod wat het effect van de tijdelijke functiewijziging is op de verkeersgeneratie en ontsluiting van het terrein. Daarna worden de parkeerbehoefte en -capaciteit behandeld.

Ontsluiting van het terrein

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Zandlaan. De Zandlaan is met een voorrangskruispunt aangesloten op de Birkstraat (N221) en gaat daarmee direct op in het heersend verkeersbeeld. De bewoners beschikken niet over auto's, verkeer komt alleen van personeel van het COA en ondersteunende diensten en leveranciers. Bewoners verplaatsen zich voornamelijk lopend, met de fiets en via openbaar vervoer. Naast personeel en aanvoer van goederen worden geen andere verkeersbewegingen verwacht. Voor de beoogde tijdelijke opvanglocatie is de verwachte verkeersgeneratie ingeschat. Deze inschatting is gedaan met behulp van een rekentool, welke is ontwikkeld door Witteveen+Bos. Deze rekentool is gebaseerd op feitelijke tellingen van de verkeersgeneratie van opvanglocaties van COA. Met deze rekentool wordt de verwachte verkeersgeneratie voor nieuwe opvanglocaties of voor uitbreiding van bestaande opvanglocaties ingeschat middels een vergelijking van de opvangcapaciteit van locaties.

Deze rekentool wordt geregeld herijkt wanneer nieuwe feitelijke waarnemingen zijn gedaan door het COA, zodat de inschatting van de verwachte verkeersgeneratie altijd actueel is. Uit deze herijking blijkt dat de inschattingen met de rekentool realistisch en vaak worstcase zijn, waardoor er in ieder geval geen sprake is van een onderschatting van de verkeersgeneratie.

In tabel 4.1 is de verwachte verkeersgeneratie weergegeven (zowel aankomst als vertrek van voertuigen). De verkeersgeneratie bestaat uit vervoersbewegingen van personeel en ondersteunende diensten, als ook vervoersbewegingen van leveranciers en incidenteel bezoek. Dagelijks zijn dit naar verwachting maximaal 20 verkeersbewegingen. De capaciteit van de omliggende wegen is dusdanig dat geen problemen in de ontsluiting te verwachten zijn. Bovendien zal de verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvang minimaal zijn in vergelijking met de huidige en planologisch toegestane functie van het hotel. De ontsluitingen zullen in geen geval onder druk te komen staan door het in gebruik nemen van de tijdelijke opvanglocatie.

Tabel 4.1 Maximaal te verwachten verkeersbewegingen

| Categorie | Aantal verkeersbewegingen/dag | Aantal verkeersbewegingen/jaar |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| licht verkeer | 13 | 4.980 |
| middelzwaar verkeer | 6 | 2.366 |
| zwaar verkeer | 1 | 228 |
| totaal | 20 | 7.575 |

Parkeren

De parkeerbehoefte van de tijdelijke opvang bestaat vooral uit het parkeren door medewerkers en leveranciers en ondersteunende diensten van de opvanglocatie. Bewoners zullen hoofdzakelijk te voet gaan, het openbaar vervoer en de fiets gebruiken. Het hotel maakte gebruik van de parkeerplaats waar ruim 45 parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. Uit de ervaring bij andere opvanglocaties blijkt dat bij een bezetting van 250 opvangplaatsen (inclusief personeel) er maximaal 15 parkeerplaatsen gebruikt worden door het personeel van het COA of door bezorgdiensten. Daarmee wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van de opvanglocatie. Voor het parkeren van fietsen zijn voldoende bestaande fietsenrekken aanwezig aan de achterzijde van het pand en naar verwachting hebben de bewoners in eerste instantie geen fiets tot hun beschikking. Daarnaast is de verwachting dat er naast het personeel en aan- en afvoer van goederen en ondersteunende diensten er slechts incidenteel bezoekers naar de locatie zullen komen. Dit zal leiden tot een afname van het gebruik van de parkeerplaats ten opzichte van het gebruik van de parkeerplaats door het huidige hotel. Hiermee zal de parkeercapaciteit ruim voldoen aan de parkeerbehoefte van de tijdelijke opvanglocatie.

Een hotel wordt op basis van de nota parkeernormen 4e herziening (14 oktober 2021) berekend op basis van het aantal slaapplekken. Het huidige hotel kent een aantal van 88 slaapplekken. In de nieuwe tijdelijke situatie worden er 90 asielzoekers gehuisvest met een benodigd aantal van 90 slaapplekken. De parkeernorm neemt hierdoor met $(2 \cdot 0,35)$ 0,7 toe. Gezien dit aantal komt dit plan in aanmerking voor de flexibiliteitsbepaling onder 5.2 van de parkeernota. Als de parkeereis na een ontwikkeling maximaal 5,0 bedraagt, en de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein opgelost kan worden, dan verlaagt de gemeente de parkeereis met maximaal 1,0. Zodoende hoeft er geen extra parkeergelegenheid te worden gerealiseerd ten behoeve van deze ontwikkeling. Deze verlaging is verantwoord omdat er in de praktijk sprake is van een afname van de parkeerbehoefte van de tijdelijke opvanglocatie ten opzichte van het hotel, zoals hierboven aangegeven.

4.1.1 Conclusie

Gezien de afname van verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvang en de afname van het gebruik van parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige en planologisch toegestane hotel, wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering zal vormen voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. Daarnaast zullen de ontsluitingen in geen geval onder druk te komen staan.

4.2 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijk plan, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt het bevoegd gezag een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan alleen vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- de wijziging of afwijking van het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden; of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert; of
- de wijziging van het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen; of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.2.1 Toetsingskader

Titel 5.2 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan 1 of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

De Wm geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden. Deze grenswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en voor PM_{2,5} op 25 microgram/m³.

4.2.2 Resultaten

Aan de hand van de verkeersgeneratie (weekdaggemiddelde) die is gebaseerd op opvanglocaties met een vergelijkbare capaciteit van COA is bekeken of de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in betekenende mate een bijdrage heeft op de luchtkwaliteit. Door het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool (geraadpleegd 22 juni 2023) is gebleken dat de voorgenomen tijdelijke functiewijziging niet in betekenende mate bijdraagt. Zie afbeelding 4.1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

| | |
|--|-------|
| Jaar van planrealisatie | 2021 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | |
| Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde) | 20 |
| Aandeel vrachtverkeer | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | |
| NO ₂ in µg/m ³ | 0,04 |
| PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | 1,2 |
| Conclusie | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig | |

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is tevens gekeken naar de huidige achtergrondconcentraties in en rondom de projectlocatie, zie afbeeldingen 4.2, 4.3 en 4.4.

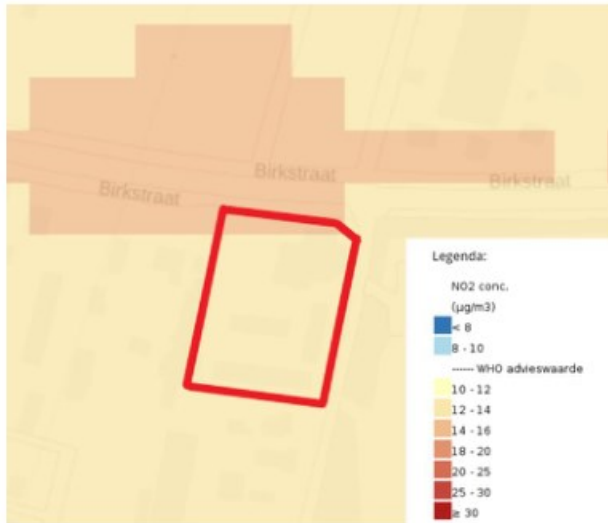
De achtergrondconcentratie voor NO₂ ligt voor het grootste deel tussen de 12-14 microgram per m³. De hoogste achtergrondconcentratie ligt aan de voorgevel van het hotel. Dit deel van het hotel wordt gebruikt als restaurant, hier overnachten geen mensen.

Voor PM₁₀ ligt de achtergrondconcentratie tussen de 15-16 en 17-18 microgram/m³. De achtergrondconcentratie tussen de 17-18 geldt hier voor het deel van het hoofdgebouw en de waarde van 15-16 geldt voor de bijgebouwen. Voor NO₂ ligt de achtergrondconcentratie tussen de 12-14 en 14-16 microgram/m³. De achtergrondconcentratie tussen 14-16 geldt hier voor de noordelijkste rand van de locatie tussen het hoofdgebouw en de Birkstraat en de waarde van 12-14 geldt voor het grootste deel van het hoofdgebouw en alle bijgebouwen.

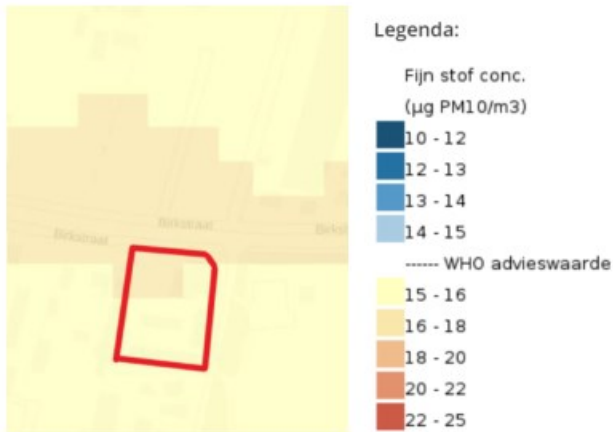
Voor PM_{2,5} ligt de achtergrondconcentratie tussen de 8-9 microgram/m³.

Voor NO₂ en PM₁₀ is 40 microgram/m³ en voor PM_{2,5} 25 microgram/m³ als jaargemiddelde de wettelijke grenswaarde. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

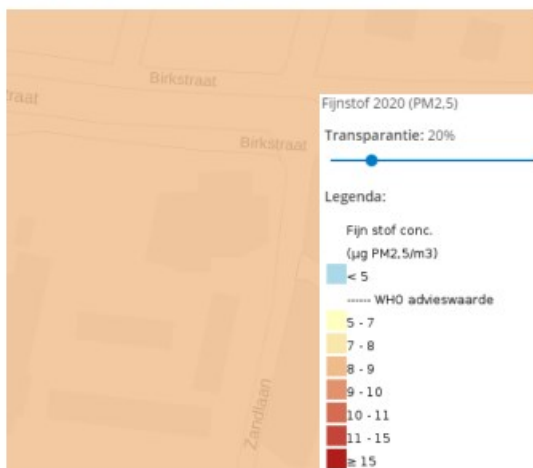
Afbeelding 4.2 Achtergrondconcentratie NO₂



Afbeelding 4.3 Achtergrondconcentratie PM₁₀



Afbeelding 4.4 Achtergrondconcentratie PM_{2,5}



Conform het Besluit gevoelige bestemmingen mogen er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden binnen een zone van 300 m van rijkswegen en 50 m van provinciale wegen als sprake is van (dreigende) normoverschrijding. Onder gevoelige bestemmingen wordt verstaan scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen en daarmee vergelijkbare functies. Alhoewel de tijdelijke opvanglocatie strikt gezien mogelijk geen gevoelige bestemming is, kunnen er wel kinderen worden gehuisvest. Gezien er op de projectlocatie geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding, is er geen belemmering voor het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie.

4.2.3 Conclusie

De huidige achtergrondconcentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de NIBM-tool is vastgesteld dat de bijdrage van het extra verkeer vanwege de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling aan de luchtkwaliteit niet-in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.3 Geluid

In het kader van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van een geluidsbron (zoals een weg, spoorweg of industrie) enerzijds en bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

4.3.1 Toetsingskader

Conform artikel 76a van de Wet geluidhinder hoeft er in het kader van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een periode korter dan 10 jaar niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Gezien de ontwikkeling een tijdelijke afwijking betreft voor een periode van maximaal 1,5 jaar, hoeft voor het aspect geluid dus geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden.

Wel moet getoetst worden of het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

Onderzoek

Voor het onderdeel geluid wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd welke na afronding wordt toegevoegd. Het onderzoek bestaat uit twee delen, een bepaling van het binnenniveau en een geluidsbelastingberekening (wegverkeer) om het binnenniveau te kunnen bepalen.

Voor het inzichtelijk maken van het binnenniveau in twee verschillende verblijfsruimten en het omschrijven van het wettelijk kader voor transformatie/ verbouwprojecten ten aanzien van geluid van buiten zijn onderstaande werkzaamheden beschreven. Voor de berekening dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie te worden berekend.

Werkzaamheden:

- inventariseren van de tekeningen en gehanteerde materialen;
- uittrekken van benodigde gegevens voor de input van de berekening;
- berekenen van de geluidwering van de gevel en daarbij het binnenniveau van de maatgevende ruimte op de 1e en 2e verdieping;
- omschrijven van het wettelijk kader voor transformatie/ verbouwprojecten ten aanzien van geluid van buiten;
- indien er met de voorgestelde materialen niet wordt voldaan, wordt voorgeschreven met welke voorzieningen/materialen de vereiste geluidwering wordt behaald.

4.4 Water

Een ruimtelijke ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling.

4.4.1 Toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht geworden voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument waarbij de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, zodat verschillende aspecten van 'water' een goede plaats krijgen in de planvorming. In de waterparagraaf worden de effecten van het ontwerp op deze verschillende aspecten omschreven, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud en het effect op grondwaterpeilen.

Waterschap Vallei en Veluwe heeft een Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) opgesteld. Hierin wordt gewerkt vanuit vier thema's;

- waardevolle leefomgeving;
- klimaatverandering;
- circulaire economie;
- energietransitie.

Het BOVI2025 geldt als het vertrekpunt voor het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP2022-2027) van waterschap Vallei en Veluwe. Binnen dit omgevingsprogramma zijn vijf doelen gecategoriseerd:

- waterveiligheid;
- watersysteem;
- wonen en zuiveren;
- circulaire economie;
- energietransitie.

4.4.2 Resultaten

Het terrein is op dit moment voor het grootste gedeelte verhard en er zijn geen objecten aanwezig in het beheer van waterschap Vallei en Veluwe. De BOP en het BOVI2050 vormen geen belemmering voor de realisatie van deze opvang. Er gebeurt niets met het watersysteem, alles blijft zoals het is. De realisatie van de tijdelijke opvang zal niet resulteren in meer verhard terrein, het betreft enkel een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het terrein of de bebouwing. De voorgenomen functiewijziging is bovendien tijdelijk van aard. Er is daarom met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging geen sprake van wijzigingen die impact hebben op de waterhuishouding.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen tijdelijke ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding aangezien het enkel een tijdelijke functiewijziging betreft en er geen wijzigingen aan het terrein of de bebouwing worden gebracht. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.5 Natuur

4.5.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

- 1 bescherming van planten- en diersoorten;
- 2 bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden;
- 3 bescherming van bos en houtopstanden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in 3 categorieën:

- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn 5 categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5). De categorie 'andere soorten' gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt. Het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden blijft nagenoeg gelijk aan de bepalingen uit de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde natuurmonumenten geldt echter dat de beschermingsstatus van deze gebieden in de nieuwe wet is komen te vervallen. Toetsing aan (oude doelen van) beschermde natuurmonumenten is derhalve vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Op grond van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming is een vergunning vereist voor het realiseren van projecten waar op voorhand significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

Kader vergunningverlening stikstof

Momenteel geldt het volgende kader voor de vergunningverlening voor projecten:

- op basis van de Wet natuurbescherming is een vergunning vereist voor projecten die een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied¹. Dit is dus niet het geval indien significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten;
- indien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen (zoals externe saldering) betrokken worden. De vergunning kan worden verleend indien (eventueel met toepassing van deze mitigerende maatregelen) de voorgenomen activiteit de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten²;
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan een vergunning enkel worden verleend indien de ADC-toets succesvol wordt doorlopen:
 - A: er zijn geen alternatieve oplossingen;
 - D: het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang;
 - C: door middel van compenserende maatregelen wordt gewaarborgd dat de algehele samenhang;
- van Natura 2000 bewaard blijft³.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones.

Houtopstanden

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee. Onder bos wordt verstaan:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²);
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' bij besluit vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de 'bebouwde kom Verkeerswet'. Het besluit wordt door de provincie goedgekeurd.

4.5.2 Resultaten

Soortenbescherming

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging behelst enkel een functiewijziging binnen bestaande bebouwing van een hotel, waarbij er geen aanpassingen aan de huidige bebouwing en het terrein worden voorzien. Mogelijk aanwezige soorten worden met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging daardoor niet verstoord, gedood of verwond.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Arkemheen ligt op ongeveer 9 km van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie en de aard van de ontwikkeling (functiewijziging) is er geen sprake van areaalverlies of beschadiging of aantasting van dit Natura 2000-gebied.

¹ Artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming.

² Artikel 2.7 lid 3 jo. Artikel 2.8 lid 3 Wet natuurbescherming.

³ Artikel 2.8 lid 2 Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

Het betreft enkel een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing van het hotel, met vergelijkbaar gebruik. Aangezien er geen wijzigingen aan de bestaande gebouwen gemaakt worden vindt er in het kader van stikstofdepositie geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking die de tijdelijke opvang gaat hebben beduidend lager dan de verkeersaantrekkende werking die het hotel heeft.

Mogelijke significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Hiermee wordt geconcludeerd dat voor de beoogde tijdelijke opvanglocatie geen vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op de projectlocatie is geen NNN aanwezig. In de directe nabijheid van de projectlocatie is wel NNN aanwezig. Gezien het ingebruikname van bestaande hotelbebouwing betreft met een tijdelijk karakter en vergelijkbare invloed als de toegestane hotelfunctie, vindt er geen aantasting of beschadiging aan het NNN plaats.

Houtopstanden

De voorgenomen tijdelijke ontwikkeling betreft een functiewijziging in bestaande bebouwing. Er worden geen bestaande bomen of houtopstanden gekapt.

4.5.3 Conclusie

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen wijziging betreft aan bestaande bebouwing, buitenterrein en/of het kappen van bestaande bomen, vormen de aspecten soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. Daarnaast zijn eventuele significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het aspect natuur vormt geen belemmering in het kader van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.6 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid op de projectlocatie. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand-still-beginsel.

4.6.1 Toetsingskader

In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.6.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een tijdelijke functiewijziging waarbij geen grondroerende activiteiten plaatsvinden. De locatie heeft een bestemming hotel die geschikt is voor het verblijf van personen. Bovendien is de locatie grotendeels verhard.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. De tijdelijke functiewijziging voorziet niet in grondroerende activiteiten en de locatie is reeds geschikt voor verblijf van personen en is grotendeels verhard.

4.7 Externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarnaast horen bij externe veiligheid de risico's volgend uit het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten¹. Deze 2 soorten (kwetsbare) objecten worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of afwijking van een bestemmingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het plan een onacceptabel extern veiligheidsrisico oplevert. Bij de toetsing moet gekeken worden naar 2 soorten risico's, plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

4.7.1 Toetsingskader

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is tweeledig:

- de bescherming van personen middels het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- het mogelijk maken om te werken met gevaarlijke stoffen.

De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een lpg-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) van belang. In het Bevi wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

De richtlijnen voor buisleidingen zijn weergegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als ook de bijbehorende regeling (Revb).

¹ In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast is er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is, waaronder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (1 op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan.

4.7.2 Resultaten

Aanwezige risicobronnen

De voorgenomen tijdelijke opvanglocatie leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de opvang vanuit externe veiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Op de uitsnede van de Signaleringskaart op afbeelding 4.6 zijn de risicobronnen in de buurt van de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie te onderscheiden. Te weten een bovengrondse hoogspanningskabel, een opslagtank voor propaan en Bosbad Birkhoven. Daarnaast ligt de voorgenomen ontwikkeling langs de N221 waar zeer beperkte hoeveelheden brandbare vloeistoffen en -gassen over worden vervoerd. Van deze weg zijn geen gegevens beschikbaar op de signaleringskaart of op provinciaal raadpleegbare bronnen of ruimtelijke plannen. Ook ligt het gebied in het invloedsgebied van spoorroute 30 (Diemen-Amersfoort) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de omliggende functies in het gebied en de vorige functie van de locatie worden hier geen belemmeringen van verwacht. Desondanks wordt kort ingegaan op de zelfredzaamheid van personen bij een mogelijke ramp aan het einde van deze paragraaf.

Gezien de afstand tot de risicobronnen en de ligging van de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie buiten de invloedsgebieden, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

Afbeelding 4.6 Risicobronnen in de buurt van de opvanglocatie (met rood omcirkeld)



Rampenbestrijding

Bij rampenbestrijding gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Hierbij is het van belang dat de bluswatervoorziening en bereikbaarheid toereikend zijn.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied en de risicobronnen is hierbij van essentieel belang. De risicobronnen (spoorroute 30 en N221) blijven onveranderd en zijn voldoende bereikbaar, hetzelfde geldt voor de beoogde tijdelijke opvanglocatie.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate hulpverlening van de brandweer is het van belang dat voldoende bluswater aanwezig is, zowel waar het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt als de planlocatie zelf. In de huidige situatie is er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten en/of te schuilen.

Kijkend naar de beoogde functie in het plangebied, wordt de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners voldoende geacht om zichzelf, eventueel met hulp van medebewoners, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. De mogelijkheden voor de zelfredzaamheid hangen van het ongevalsscenario af. Bij een explosiescenario zijn de mogelijkheden tot ontvluchting beperkt, omdat het scenario van een koude BLEVE1 geen ontwikkeltijd kent. In geval van de dreiging van een warme BLEVE is het handelingsperspectief voor de aanwezigen om van de bron af vluchten naar een verzamelplaats/schuilplaats op een veilige afstand.

Het handelingsperspectief bij een dreigend plasbrandscenario is voor personen binnen en buiten om te vluchten naar een veilige plaats. De naastgelegen Zandlaan biedt hiervoor een mogelijkheid om van de risicobron (N221) af te vluchten.

Het handelingsperspectief bij een gifwolksscenario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontluchten. Om veilig te kunnen schuilen, is het van belang dat de bewoners de ventilatie uitschakelen en ramen en deuren sluiten. Zo kan voorkomen worden dat de giftige wolk het gebouw binnendringt.

Risicocommunicatie

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang. Door te communiceren over de mogelijke ongevalsscenario's in een gebied worden mensen zich meer bewust van wat ze moeten doen (het handelingsperspectief) bij het optreden van het scenario. Hierdoor wordt ook het gebruik van de daarvoor ontworpen voorzieningen zoals uitgangen en vluchtroutes gestimuleerd. Bij deze risicocommunicatie dient speciale aandacht gegeven te worden aan de taalbarrière van de toekomstige bewoners van de opvanglocatie.

4.7.3 Conclusie

Onderzocht is in hoeverre de risico's omtrent externe veiligheid leiden tot een belemmering voor het voorgenomen initiatief. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Deze veiligheidsafstanden leveren geen belemmering op voor het planvoornemen. Gezien de beperkte toename van het aantal personen in het invloedsgebied zal het groepsrisico niet noemenswaardig toenemen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. Daarnaast is gebleken dat er voldoende mogelijkheden zijn om te kunnen schuilen of vluchten in het geval van een ramp of zwaar ongeval.

4.8 Archeologie

Voorafgaand aan het vaststellen van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan dient inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden op de projectlocatie en in de omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De Erfgoedwet regelt onder andere de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.8.2 Resultaten

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' op de projectlocatie opgenomen. Aangezien met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, worden geen mogelijk aanwezige archeologische waarden aangetast.

4.8.3 Conclusie

Aangezien er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden om de voorgenomen tijdelijke functiewijziging mogelijk te maken, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om bij ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de manier waarop er rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, cultuurlandschap en archeologie). Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als niet beschermde objecten als structuren.

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het op een projectlocatie aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd.

4.9.2 Resultaten

De locatie ligt aan de Birkstraat 138 in Soest. De Birkstraat is een middeleeuwse historische verbindingsweg tussen Soest naar Amersfoort. Van oorsprong was dit een agrarisch gebied. Men sprak van de Hoge Birksche Weg of Bovenbirkse Weg. In de 19e eeuw en begin van de 20e eeuw heette de weg ook wel Amersfoortsestraatweg of Rijksstraatweg. De eerste bebouwing langs de weg was voornamelijk agrarisch. Eind 19e/ begin 20e eeuw ontstaat ook wat villa-bebouwing inclusief tuinen, waardoor de percelen een landgoeditstraling krijgen, langs de weg.

Het pand op nummer 138 is gebouwd in 1921 en was van oorsprong woonhuis. In 1925 begon Cornelis (Kees) Belt de Café-Pension 'Birkhof' in het pand. De ligging aan de drukke Rijksweg van Amsterdam naar Amersfoort zorgde voor veel drukte. Vanaf 1934 tot na de oorlog was de exploitatie van het pand in handen van familie Morsing en heette het Hotel-Pension-Café-Restaurant 'Kamplust'. In de oorlog wordt het pand bezet door de Duitsers. Na de oorlog wordt het pand weer pension-restaurant. Dit keer genaamd 'Het Witte Huis'. Eind jaren zestig waren er verschillende pensions in Soest. Het Witte Huis was de grootste. Turkse en later Surinaamse immigranten waren in de jaren '70 vaste klanten in het pension.

Afbeelding 4.7 Uitsnede gebied rond 1950 (geel omcirkeld de locatie van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging)



De landschappelijke typologie volgens de gemeentelijke waardenkaart is 'Regelmatige kampongting (Kk)'. Tegen de flank van de stuwwal ten zuiden van het veenontginningslint De Birk bevindt zich een regelmatige kampongting. Dit is op historische kaarten te herkennen als lange percelen van wisselende breedte, allemaal in gebruik als bouwland en met een wisselende hoeveelheid opgaand hout langs de randen. Het achterste deel van het perceel, doorgaans het droogste en minst vruchtbare, was beplant met een klein bosperceel. De regelmaat van de structuur impliceert een zekere planmatigheid.

De hoofdstructuur van het gebied is vrij gaaf bewaard gebleven en dan doelen we op de hoofdlijnen van de verkaveling en op het opgaand hout.

Waardering

Cultuurhistorische waardenkaart Soest (2014)

Hoog

Een aanzienlijk deel van het buitengebied van de gemeente Soest heeft een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen, zo ook de opstreckende verkaveling aan weerszijden van de Birkstraat. Ook vrijwel alle buitenplaatsen in Soest vallen in deze categorie.

Aanvullende waardering:

De locatie heeft tevens waarde omdat het volume en de uitstraling van het pand nog enigszins doet denken aan een landhuis op een ruim en groen perceel. De functie als pension-restauratie heeft cultuurhistorische waarde voor deze locatie in Soest omdat het pand bijna vanaf het begin al deze functie had en bekend is om deze functie.

4.9.3 Conclusie

In ruimtelijk fysieke zin wordt alleen een bouwhek als zuidelijke afscheiding van het perceel geplaatst. Vanwege de tijdelijkheid van de functie en de noodzaak is dit een acceptabele ingreep. De tijdelijke opvang van asielzoekers vindt plaats in een bestaand hotel waarbij geen wijzigingen aan de buitenzijde van de bebouwing worden aangebracht, het gaat om een functiewijziging.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

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.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

4.10.1 Toetsingskader

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In de publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting.

De publicatie geeft voor vele bedrijfstakken en installaties aan:

- welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen;
- welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing 'passend' zijn.

In de handreiking is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het instrument heeft een integrale benadering. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De VNG-publicatie is daarmee een onmisbaar hulpmiddel in de bestemmingsplanpraktijk.

4.10.2 Resultaten

Ten zuiden van de projectlocatie ligt, ter hoogte van Birkstraat 142 en 142A, ligt een kippenbedrijf. Dit bedrijf valt binnen het bestemmingsplan onder de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit houdt de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel in. De kippen komen dus niet buiten. Volgens de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* geldt hier een richtafstand van 200 m voor geur, 30 m voor stof en 50 m voor geluid. In gemengd gebied is het mogelijk een afstandsstap terug te doen, waardoor de afstanden uitkomen op 100 m voor geur, 15 m voor stof en 25 m voor geluid. De afstand naar de dichtstbijzijnde gebouwen van de noodopvanglocatie is ongeveer 30 m. Bij de huidige toegestane functie van het hotel was het mogelijk voor hotelbezoekers om op de locatie te verblijven voor een periode zoals zij zelf wensten. Zowel overdag als 's nachts waren hier mensen aanwezig. In de toekomstige situatie van de opvang van asielzoekers zal dit niet anders zijn en zal de situatie ten opzichte van de huidige planologische toegestane situatie overeenkomen met de toekomstige (tijdelijke) planologische situatie. De toekomstige situatie heeft daarnaast een hoge urgentie van nationaal belang en zal tevens tijdelijk zijn waardoor na afloop de situatie weer terug gebracht kan worden naar de huidige toegestane functie het hotel.

De tijdelijke noodopvang zelf zal geen belemmering vormen ten opzichte van bedrijven in de directe omgeving. Alle activiteiten vinden namelijk binnen plaats en zijn tijdelijk van aard. Ook is de noodopvang niet opgenomen als categorie binnen de VNG-publicatie.

4.10.3 Conclusie

De kleinste afstand tussen het kippenbedrijf en de gebouwen van het hotel is ongeveer 30 m. Echter vinden alle activiteiten voor beide inrichtingen binnen plaats. Ook heeft de noodopvang een hoge urgentie en is hij tijdelijk van aard. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.11 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn onder andere:

- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

4.11.1 Resultaten

Maatregelen die het COA neemt voor beheer in en rond de opvang zijn onder andere: 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie, 7 dagen per week aanwezigheid van COA-medewerkers op de locatie, huisregels hanteren en toezien op naleving, eventuele signalen over spanningen tussen bewoners oppakken, dagbesteding verzorgen, informeren over gedragsregels in Nederland, wanneer nodig opschalen naar of assistentie vragen aan politie, deelname aan veiligheidsoverleg met gemeente, politie en indien nodig andere betrokkenen, 24/7 bereikbaarheid voor omwonenden. Samen met gemeente en politie is het COA verantwoordelijk voor de leefbaarheid buiten de opvanglocatie.

De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het monitoren van de effecten van de noodopvang in de omgeving en zo nodig in overleg met het COA en de politie (aanvullende) maatregelen te treffen.

De politie is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde, onder gezag van de burgemeester en de opsporing bij eventueel gepleegde strafbare feiten onder gezag van het Openbaar Ministerie.

Alle kamers zijn voorzien van afvalbakken, zo ook het hotel. Tevens wordt het terrein schoongehouden door de bewoners. Hier worden onderlinge afspraken op locatie over gemaakt. Verder wordt regelmatig vuil afgevoerd van de locatie. Mocht blijken dat er aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden, dan worden die door het COA uitgevoerd.

4.11.2 Conclusie

Het COA treft een pakket aan maatregelen om de sociale veiligheid in de omgeving van de planlocatie te waarborgen en heeft hierover afstemming met de gemeente. Door het nemen van deze maatregelen vormt het aspect sociale veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

5

UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ruimtelijk plan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt besproken is met belanghebbenden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn meegenomen in het proces. De gemeente Soest heeft voorafgaand aan de ingebruikname van de locatie voor opvang, de omwonenden schriftelijk en middels een informatiebijeenkomst op 6 juli 2023 geïnformeerd. Daarnaast is vanuit het COA tijdens de gebruikperiode van de opvanglocatie zoals gebruikelijk op alle opvanglocaties bereikbaarheid voor en indien nodig overleg met omwonenden. Verdere informatie richting en betrekken van omwonenden vindt in afstemming tussen gemeente en COA plaats.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

COA huurt het Fletcher Hotel voor de periode van 1,5 jaar. Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en de exploitatieduur.

5.3 Handhaving

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Soest vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van handhaving zal afstemming met gemeente en politie plaatsvinden.

