

**Toelichting
bestemmingsplan
De Paltz**

**NL.IMRO.0342.BPLG0036-0301
27 maart 2024**

Toelichting Bestemmingsplan De Paltz

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.453
Datum : 27 maart 2024
Versie : 8
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1 Inleiding.....	10
2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	10
2.3 Bestaande situatie plangebied	10
2.4 Nieuwe situatie	13
3 BELEIDSKADERS	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid.....	20
3.4 Regionaal	22
3.5 Gemeentelijk beleid	23
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
4.1 Inleiding.....	29
4.2 Bodem	29
4.3 Milieuzonering	29
4.4 Geluid	30
4.5 Luchtkwaliteit.....	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Water	33
4.8 Ecologie	34
4.9 Archeologie.....	39
4.10 Cultuurhistorie	41
4.11 Verkeer en parkeren	41
4.12 Kabels en leidingen.....	43
5 JURIDISCHE PLANOPZET	44
5.1 Inleiding.....	44
5.2 Opbouw regels en verbeelding	45
5.3 Toelichting op de artikelen	45
6 UITVOERBAARHEID	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	52
Bijlage 1 Redengevende monumentbeschrijving	
Bijlage 2 Memo Uitwerking parkeren Landgoed De Paltz	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Landgoed de Paltz 1 in het buitengebied van de gemeente Soest is het Herman van Veen Arts Center B.V. gevestigd. Het perceel maakt deel uit van een groter gebied dat behoort tot het landgoed De Paltz waarop ook het hoofdhuis en diverse bijgebouwen gesitueerd zijn. De Stichting Het Utrechts Landschap is eigenaar van de gronden die tot het landgoed behoren.

Het hoofdhuis (de villa) en de voormalige kapschuur alsook de direct aangrenzende gronden, worden gebruikt voor diverse culturele activiteiten als onderdeel van het Herman van Veen Arts Center B.V., zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten, (theater)voorstellingen en seminars. Maar ook de beeldentuin vormt een belangrijk onderdeel daarvan.

Daarbij vinden er ook verschillende kleinschalige horeca-activiteiten plaats. Er bestaat echter de wens om deze horecafunctie uit te breiden, zodat ook o.a. theaterdiners aangeboden kunnen worden aan de bezoekers van de voorstellingen. Ook het schenken van alcohol en de officiële mogelijkheid voor verhuur van de ruimtes op de locatie (o.a. voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen) behoort tot de wens. Daarin wordt uitgegaan van maatwerk, aangezien er expliciet géén zelfstandig horecabedrijf wordt beoogd maar deze juist ten dienste staat van de genoemde culturele activiteiten op het terrein. Voor een nadere beschrijving en toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1 en 2.4.2.

Hoewel op grond van het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) ook al diverse horeca-activiteiten op landgoed De Paltz zijn toegestaan, passen deze niet geheel binnen de horeca-indeling zoals die in het nieuwe horecabeleid van de gemeente wordt gehanteerd. Vanuit het Herman van Veen Arts Center B.V. bestaat dan ook de wens om de geldende horecafunctie te wijzigen en deze op een adequate wijze vast te leggen in een nieuwe planregeling, gebaseerd op de horeca-categorieën uit de gemeentelijke nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029', zodat de huidige en gewenste activiteiten goed ten uitvoer gebracht kunnen worden.

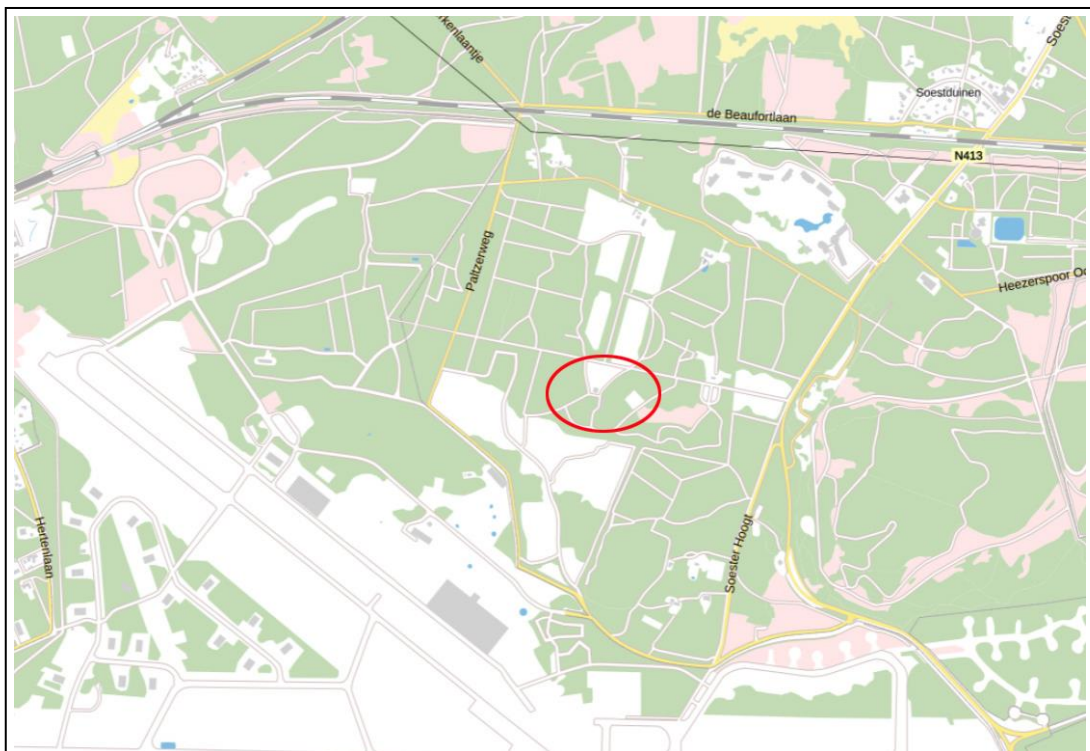
Uitgangspunt daarbij is dat er geen uitbreiding van gebouwen en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaats vindt; de bestaande omvang en grootte van de gebouwen op het terrein zijn maatgevend. En hoewel er een beperkte uitbreiding van de aard van de horecafuncties wordt beoogd, zal tegelijkertijd een beperking van het nu geldende horecagebruik in tijden en dagen plaatsvinden. In het voorliggende bestemmingsplan 'De Paltz' wordt dit vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

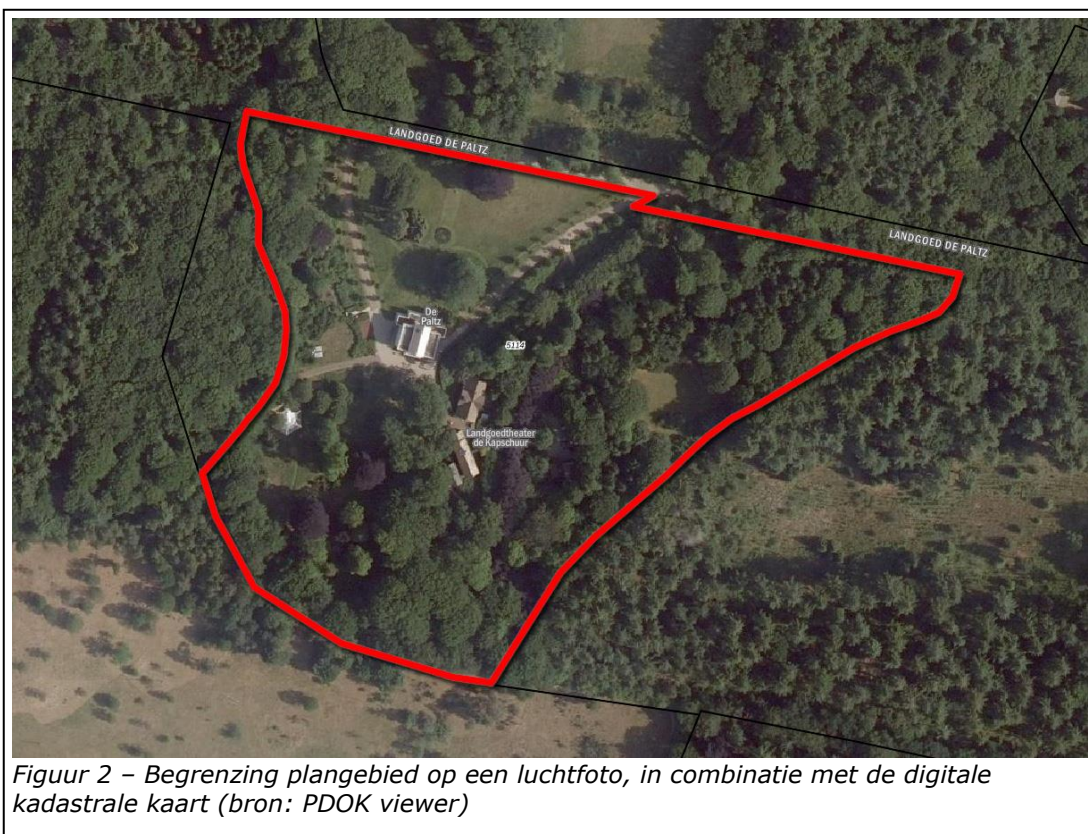
Landgoed De Paltz ligt in de gemeente Soest tussen Soestduinen en het Park vliegbasis Soesterberg. Het gebied van ruim 80 hectare wordt omsloten door de Van Weerden Poelmanweg, Soester Hoogt, de Verlengde Paltzerweg, De Paltzerweg en het Heezerspoor. Het landgoed ligt op het noordelijke gedeelte van de Utrechtse Heuvelrug. Het noordwestelijke deel van het landgoed wordt als rustgebied beheerd.

Het plangebied in voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de in erfpacht verkregen gronden ten behoeve van het Herman van Veen Arts Center, gelegen op het perceel Landgoed de Paltz 1. Het betreft een gedeelte van het landgoed De Paltz, met daarop het hoofdhuis (de villa) en diverse gebouwen waaronder de voormalige kapschuur. Het plangebied heeft een omvang van ca. 5 hectare en staat kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie D, nummer 5114.

In bijgaande figuren zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Huidige bestemming

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' dat op 19 december 2013 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld. Het plan is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 juni 2015 onherroepelijk geworden.

De gronden en bijbehorende bebouwing binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Cultuur en Ontspanning – De Paltz' (artikel 8) en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van culturele activiteiten zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten en seminars, evenals kantoren en horeca tot en met categorie 1 van de bij de regels behorende 'Staat van Horeca-activiteiten'. Onder deze categorie worden dagzaken / lichte horeca (zonder alcoholvergunning) verstaan.

Specifiek voor het hoofdhuis / de villa (Landgoed de Paltz nr. 1) is een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – penthouse' waarmee is bepaald dat een penthouse of dakterraswoning is toegestaan. Ook de bestaande vrijstaande woning op het terrein (Landgoed de Paltz nr. 1a) en het landgoedtheater in de voormalige kapschuur (Landgoed de Paltz nr. 1b) zijn specifiek aangeduid, respectievelijk met de functieaanduiding 'wonen' en 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – concertgebouw'.

Maar ook bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken zijn zonder meer toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn daarbij ook op de verbeelding aangegeven.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013), met in rood het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verder is er voor het gehele plangebied nog de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden' van toepassing alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' in verband met het behoud en herstel van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden op het terrein. Hieraan is voor bepaalde werken of werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht gekoppeld. Ook vanwege de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' is een omgevingsvergunningplicht van toepassing, maar dan vanwege de bescherming van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Bovendien is een tweetal dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting'. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot heeft de gemeenteraad van Soest op 14 oktober 2021 het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 3.5.3 een samenvatting is opgenomen.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Hoewel op het perceel Landgoed de Paltz 1 een horecafunctie is toegestaan, passen de bestaande en beoogde horeca-activiteiten niet geheel binnen de bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013). Met het opstellen van een nieuwe planregeling, gebaseerd op de horecacategorieën uit het nieuwe gemeentelijk horecabeleid, worden de huidige en gewenste activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. op een goede manier planologisch geborgd.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie weergegeven.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor het plan.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, waarbij zowel op de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan, alsook op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (resultaten van de inspraak en het overleg).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, wordt eerst een korte beschrijving van de bestaande locatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf en de beoogde nieuwe situatie beschreven.

2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving

Landgoed de Paltz ligt in het landelijke gebied van de gemeente Soest, tussen Soestduinen in het noordoosten en het Park vliegbasis Soesterberg in het zuidwesten. Het landgoed is ruim 80 hectare groot en werd in 1876 ontworpen door de landschapsarchitecten Copijn en Springer. Het terrein van circa 80 hectare bestaat uit beukenlanen, zichtassen, waterpartijen en enkele gebouwen.

Het gebied maakt deel uit van een bos- en heidecorridor dat van de Leusderheide tot en met het ecoduct over het spoor bij Den Dolder loopt. Het landgoed ligt in een gedeelte van de gemeente Soest waar het landschappelijk beeld gedomineerd wordt door de exploitatie van het landschap; de heide als grasgrond, de bossen voor bosbouw en de militaire oefenterreinen. In de 20^e eeuw heeft een grote zandafgraving plaatsgevonden aan de zuidkant van het landgoed, die grenst aan het plangebied.

De historische buitenplaats De Paltz ligt hierin als bijzonder ontworpen element en heeft de status van een beschermd rijksmonument. De meest kenmerkende elementen zijn in de redengevende omschrijving opgenomen (bijlage 1 van deze plantoelichting). Met betrekking tot het plangebied gaat het om een gedeelte van de Parkaanleg (uit 1876) en de Villa (landhuis in eclectische stijl uit 1867). Buiten het plangebied strekt het landgoedontwerp van De Paltz zich verder uit en ligt het eveneens in de redengevende omschrijving opgenomen Koetshuis (Landgoed de Paltz nr. 2).

De particulieren die in de loop der jaren eigenaar zijn geweest, hebben hun signatuur nagelaten. Zo bevindt zich midden op het landgoed een doolhof met in het midden een kluizenaarsgrot.

Momenteel is het landgoed in eigendom van de Stichting Het Utrechts Landschap. Het landgoed is sinds 9 mei 2014 opengesteld voor publiek.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is aangegeven heeft het plangebied in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend betrekking op de in erfpacht verkregen gronden ten behoeve van het Herman van Veen Arts Center B.V., gelegen op het perceel Landgoed de Paltz 1. Het plangebied heeft een omvang van ca. 5 hectare en ligt ten zuiden van de hoofdoprijlaan, een lange rechte oprijlaan die aan weerszijden met beuken is beplant. De hoofdentree van deze laan ligt aan de Van Weerden Poelmanweg (N413), doorsnijdt het landgoed en eindigt bij de Paltzerweg in het westen, waar een tweede ingang is.

Hoewel de Van Weerden Poelmanweg (N413) daarbij belangrijke schakel vormt in de hoofdwegenstructuur in het zuidelijk deel van de gemeente Soest, is de

oprijlaan vanaf deze weg uitsluitend via een toegangshek te bereiken. Het plangebied ligt ongeveer halverwege deze oprijlaan en bestaat uit een V-vormig terrein rond het landhuis (hoofdhuis) met een landschappelijke aanleg, waarbij solitair staande bomen (waaronder een sequoia) en/of boom- en struikgroepen de dieptewerking naar en van het huis versterken. Naar het huis loopt een dubbele oprijlaan van waaruit diverse slingerpaden lopen. Deze paden voeren door een fraai aangelegde en verzorgde landschaps- en beeldentuin parktuin waarin het besloten landgoedkarakter goed behouden is gebleven.



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande situatie plangebied, met daarin aangegeven de bestaande gebouwen; het landhuis / de villa (1.), de woning (2.), het landgoedtheater (3.) en het gebouw voor opslag (4.)

Binnen het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig, waarbij het reeds genoemde hoofdhuis / landhuis (Landgoed de Paltz nr. 1) het meest prominent aanwezig is. Het betreft een landhuis in een Franse eclectische stijl uit 1867, welke is aangewezen als rijksmonument. Het gebouw bestaat uit een souterrain en twee bouwlagen, met een latere gewijzigde derde bouwlaag. Het landhuis is wat het exterieur betreft vrij gaaf in hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering (zie voor de redengevende beschrijving ook bijlage 1).

Op de begane grond en eerste verdieping van het landhuis, ook wel 'De Villa' genoemd, zijn grote open expositieruimtes aanwezig met beneden een inkomsthal/receptie, garderobe en toiletten.

De begane grond is tevens te gebruiken als concert- en seminarlocatie, waar ook ruimte is voor een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid (o.a. voor bezoekers / wandelaars van het landgoed).

Het souterrain is niet voor publiek toegankelijk. Het souterrain wordt o.a. gebruikt voor kantoorfuncties en opslag. Ook is er een keuken aanwezig, evenals diverse technische ruimtes.

De 2^e verdieping (bovenste etage) van de villa is gedeeltelijk voor publiek toegankelijk, zo ook het dakterras aan de rechterzijde (zuidzijde) van het hoofdgebouw. Deze verdieping wordt ook gedeeltelijk gebruikt als woning (penthouse), welke niet voor publiek toegankelijk is.

Zuidoostelijk van het landhuis is een vrijstaande woning aanwezig (Landgoed de Paltz nr. 1a), alsook een voormalige kapschuur (Landgoed de Paltz nr. 1b). Deze is verbouwd tot een zogenaamde landgoedtheater, waarbinnen kleinschalige concerten, (theater)voorstellingen en exposities gehouden worden.

Tot slot is oostelijk van het theatergebouw nog een gebouw aanwezig dat wordt gebruikt voor de opslag van materiaal ten behoeve van het onderhoud van het landgoed. In figuur 4 is de ligging van de genoemde gebouwen in beeld gebracht.

De redengevende monumentbeschrijving

Zoals aangegeven is het landhuis De Paltz aangewezen als een rijksmonument. Dit geldt ook voor de parkaanleg, als onderdeel van het landgoed / buitenplaats De Paltz. De redengevende monumentbeschrijving is in bijlage 1 van deze plantoelichting opgenomen.

Bovendien maakt het Landgoed De Paltz deel uit van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht 'De Paltas, de Kleine Paltz'.

Bijgaande foto's geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied weer.



Figuur 5 – Foto ter hoogte van het toegangshek naar Landgoed De Paltz (de oprijlaan), gezien vanaf de Van Weerden Poelmanweg / N413 (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Foto van het noorlijk deel van het plangebied, met het terrein aan de 'voorzijde' van het landhuis De Paltz (bron: website hermanvanveenartscenter)



Figuur 7 – Foto 'achterzijde' landhuis De Paltz (bron: website opdeheuvelrug)

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Het initiatief

Vanuit het Herman van Veen Arts Center B.V. bestaat de wens om de bestaande horecafunctie uit te breiden en deze op een adequate wijze vast te leggen in een nieuwe planregeling, gebaseerd op de horeca-categorieën uit de gemeentelijke nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029' (zie ook paragraaf 3.5.2 van deze plantoelichting), zodat de huidige en gewenste activiteiten goed ten uitvoer gebracht kunnen worden.

De culturele activiteiten staan en blijven centraal, waarin tegelijkertijd verschillende horeca-activiteiten mogelijk zijn, waaronder;

- Het aanbieden van zogenaamde theaterdiners en lunches aan mensen als deze bijvoorbeeld een concert of voorstelling bezoeken. Het betreft een arrangement, met de mogelijkheid voor een maaltijd en (alcoholisch) drankje, gekoppeld aan de culturele activiteit. Het betreft nadrukkelijk geen zelfstandig (à la carte) restaurant. De horecafunctie is hierin ondersteunend;
- Het aanbieden van een kop koffie/thee en lunch/tosti e.d. voor bezoekers aan gallery en beeldentuin/ wandelaars op Landgoed De Paltz;
- Zaalverhuur voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen, bruiloften, etc.

Daarin wordt uitgegaan van maatwerk, aangezien er expliciet géén zelfstandig horecabedrijf wordt beoogd maar deze juist ten dienste staat van de genoemde culturele activiteiten op het terrein.

Daarbij geldt dat uitsluitend een uitbreiding van de horecafunctie wordt voorzien, er vindt geen uitbreiding van gebouwen en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaats.

2.4.2 Nieuwe planregeling

Voor het plangebied geldt nu de bestemming 'Cultuur en ontspanning - De Paltz'. Ook in de nieuwe planregeling wordt deze bestemming opgenomen, waarbij voor de indeling van horeca-activiteiten aansluiting wordt gezocht bij de verschillende categorieën zoals deze in de nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029' uiteen zijn gezet. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.5.2 van deze plantoelichting.

Van belang daarbij is dat de nieuwe horeca-regeling voor het perceel Landgoed De Paltz 1 passend is voor en aansluit bij de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V., alsook bij de extensieve dagrecreatie die momenteel op het landgoed plaatsvindt. Dit geldt ook voor de toegestane openingstijden en het maximum aantal dagen van de verschillende horecacategorieën. Hierbij is ook een relatie met het gemeentelijke horecabeleid én de bestaande afspraken met het Utrechts Landschap van belang. De nieuwe regeling is dus een combinatie van wensen van het Herman van Veen Arts Center B.V., het horecabeleid en de reeds bestaande afspraken met het Utrechts Landschap.

Het plan maakt daarmee uitsluitend de volgende categorieën horeca mogelijk:

- Ondersteunende horeca in categorie B: een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid. Dit maakt het aanbieden van een kop koffie/thee en lunch/tosti e.d. voor bezoekers aan gallery en beeldentuin/ wandelaars op het landgoed mogelijk.
De openingstijden zijn beperkt van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot 20.00 uur (gezamenlijk met categorie C);
- Ondersteunende horeca in categorie C: een niet-zelfstandig restaurant. Daarmee wordt een restaurant uitsluitend ten behoeve van bezoekers van de culturele activiteiten bedoeld. Dit maakt het aanbieden van zogenaamde theaterdiners en lunches mogelijk als mensen bijvoorbeeld een concert of voorstelling bezoeken.
De openingstijden zijn beperkt van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot 22.00 uur (gezamenlijk met categorie B);
- Horeca in categorie E: zaalverhuur. Dit maakt de verhuur van zaalruimte voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen en trouwerijen/bruiloften

mogelijk.

De openingstijden zijn beperkt van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 6 dagen per jaar tot 20.00 uur.

Voor de verschillende te onderscheiden horeca-categorieën is in het voorliggende bestemmingsplan in artikel 1 onder het begrip 'horeca' een definitie opgenomen. En om duidelijk te maken wat onder het begrip 'ondersteunende horeca' wordt verstaan, is hiervoor eveneens in artikel 1 een definitie opgenomen: *"een niet zelfstandige horecafunctie welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan."*

Zo is er ter plaatse geen zelfstandige eet- en drinkgelegenheid (categorie B) toegestaan, maar dient deze ten dienste te staan aan de culturele activiteiten en/of de extensieve dagrecreatie, gericht op de wandelaars en bezoekers van het landgoed. Ook is een zelfstandig (à la carte) restaurant (categorie C) niet toegestaan. De restaurantfunctie is uitsluitend voorbehouden aan de culturele activiteiten, voor bezoekers die bijvoorbeeld ook een concert of een theatervoorstelling bijwonen (zoals in de vorm van een theaterdiner). De openingstijden zijn hierop afgestemd en beperkt van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur (voor categorie B én categorie C). In aanvulling daarop bestaat er de mogelijkheid om maximaal 12 dagen per jaar tot uiterlijk 20.00 uur (voor categorie B) en uiterlijk 22.00 (voor categorie C) open te zijn. Belangrijk daarbij te vermelden is dat de opening na 18.00 uur voor beide categorieën gezamenlijk (B+C) niet vaker mag bedragen dan 12 dagen per jaar. Daarmee kan na 18.00 uur in totaal 12 keer per jaar horeca B ook gezamenlijk plaatsvinden met horeca C, maar dat hoeft niet. Als het wel gezamenlijk plaatsvindt geldt dat dus als 1 dag.

Het verschil in openingstijden heeft te maken dat de theaterdiners in de regel vóór 20.00 uur zijn afgelopen, als de optredens beginnen. Maar daarbij is het wel de bedoeling dat mensen tijdens de pauze van een voorstelling en na afloop van een voorstelling een drankje kunnen nuttigen. Reden dat 22.00 uur voor horecacategorie C is aangehouden.

De zaalverhuur (categorie E) ten behoeve van vergaderingen en feesten (bruiloften e.d.) staat niet ten dienste van de hoofdfunctie (culturele activiteiten). Tegelijkertijd is deze functie ook niet 'zomaar' en 'voor iedereen' beschikbaar. Dit is namelijk uitsluitend voorbehouden aan stoel-, pad of kabouterhuishouders, etc., en daarmee gelieerd aan het Arts Center. Maar aangezien deze activiteit op het landgoed plaatsvindt, zijn er (in aanscherping op het gemeentelijk horeca-beleid) wel openingstijden aan gekoppeld. Ook voor horeca in categorie E geldt dat de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur. Voor maximaal 6 dagen per jaar is een uitzondering gemaakt, en mag deze horecafunctie tot uiterlijk 20.00 uur worden uitgeoefend.

De benoemde openingstijden zullen overigens niet altijd (dagelijks) ten volle benut worden. Daarbij wordt opgemerkt dat zowel de frequentie van activiteiten alsook de tijden, in goed overleg met het Utrechts Landschap plaats zullen vinden, hetgeen nu ook gebeurt.

Daarbij geldt dat genoemde horeca-activiteiten uitsluitend (mogen) plaatsvinden in de bestaande gebouwen en op bestaande terrassen. In figuur 8 is dat in beeld gebracht.



Figuur 8 – Overzicht bestaande gebouwen (in rood) en bestaande terrassen (in geel) waar horeca-activiteiten plaats (mogen) vinden

Overigens zijn er als onderdeel van de culturele activiteiten ook evenementen (zoals activiteit met meer dan 80 personen, buitenconcerten / versterkt geluid in de buitenlucht) toegestaan. Deze zijn reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013). Het nieuwe bestemmingsplan brengt hierin geen verandering. Ook deze activiteiten worden in goed overleg afgestemd met het Utrechts Landschap en indien nodig wordt er hiervoor bij de gemeente Soest een evenementenvergunning aangevraagd, hetgeen nu ook gebeurt.

Tot slot is ook ondersteunende detailhandel mogelijk. Deze functie is al aanwezig in het plangebied, en blijft ook verbonden aan de reeds aanwezige gallery en exposities in het Herman van Veen Arts Center. Daarbij bestaat immers de mogelijkheid voor exposanten om ook stukken te (kunnen) verkopen.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal (en gemeentelijk) beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

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

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

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1 in Soest (als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. die op dit perceel gevestigd is) beoogd. Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' aangepast en aangevuld. Met deze wijziging zijn geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een Rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij in de regel om onderwerpen met een hoog abstractie- en schaalniveau, zoals:

- 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).

Relatie met het plangebied

Het Landgoed De Paltz, en daarmee ook het gehele plangebied in voorliggend bestemmingsplan, ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland. Maar omdat het plangebied uitsluitend voorziet in een nieuwe planologische regeling om de (uitbreiding van de) bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1 adequaat te regelen en er geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt, worden er geen negatieve effecten op het NNN verwacht. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2 en 4.8 van deze plantoelichting. Overige gebieden, zoals hierboven genoemd, zijn niet van belang. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het

mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Relatie met het plangebied

Omdat de beoogde functiewijziging niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat: *"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."*

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken alsmede het gegeven dat het geldende bestemmingsplan al diverse vormen van horeca op Landgoed De Paltz mogelijk maakt, wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

3.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden en betreft een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De IOV is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de IOV direct werkende regels (artikelen). Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

In relatie tot dit bestemmingsplan is vooral het thema "werken, recreatie, wonen", als onderdeel van het 'Landelijk gebied' van belang. Maar ook de thema's 'Landschap', 'Natuur' en 'Water' spelen een rol. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. In artikel 9.7 van de IOV (Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen) is aangegeven dat percelen die zijn bestemd voor specifieke stedelijke functies, een andere stedelijke functie krijgen indien dit niet leidt 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.

Zoals reeds in voorgaande paragraaf 3.2.1 (provinciale Omgevingsvisie) is aangegeven, wordt als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend in een nieuwe planologische regeling voorzien om de (wijziging van de) bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1 adequaat te regelen. Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' en ook in het voorliggende bestemmingsplan wordt deze bestemming weer opgenomen. De betreffende bestemming wordt uitsluitend aangepast en aangevuld op de aspecten die betrekking hebben op de horeca-activiteiten.

Daarbij geldt dat de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet worden aangetast omdat de bestaande bebouwing maatgevend is en er geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt (zie ook hierna). Bovendien draagt de wijziging van de horeca-functie bij aan het behoud van het landgoed, omdat een deel van de gelden aan het onderhoud kan worden besteed.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 7.9 (Instructieregel Landschap) van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden.

Tegelijkertijd wordt in de PRV aangegeven dat landschap geen statisch plaatje is, en altijd in ontwikkeling is. Dynamiek hoort daarin.

Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting maakt het plangebied deel uit van het Landgoed De Paltz. Als onderdeel van het voorliggende plan vindt er echter geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt. Een aantasting van de bestaande kwaliteiten van het gebied is dus niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat behalve het landhuis De Paltz, ook de parkaanleg is aangewezen als een rijksmonument. De redengevende monumentbeschrijving hiervan is in bijlage 1 van deze plantoelichting opgenomen.

NNN

Het plangebied ligt geheel binnen het NNN. In artikel 6.3, lid 1 van de IOV is aangegeven dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.

Bovendien mag het plan geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het NNN.

Tegelijkertijd is in artikel 6.3, lid 2 van de IOV bepaald dat bestaande gebouwen en verharding niet tot de oppervlakte van het NNN behoren.

Zoals reeds aangegeven voorziet met het voorliggende plan uitsluitend in een nieuwe planologische regeling om de (wijziging van de) horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1 adequaat te regelen, afgestemd op het nieuwe horecabeleid van de gemeente Soest. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte plaats. Bovendien is in het voorliggende plan vastgelegd dat de horecafuncties uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwen, onder bestaande overkappingen en op bestaande terrassen. Daarmee is specifiek voor dit plan artikel 6.3, lid 2 van de IOV van toepassing en wordt de oppervlakte, aaneengeslotenheid en robuustheid van het NNN niet aangetast.

Voor een meer uitgebreide motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze plantoelichting.

Overigens is er in het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen, gelijk aan de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op grond van deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig om diverse werken en werkzaamheden uit te oefenen.

Water

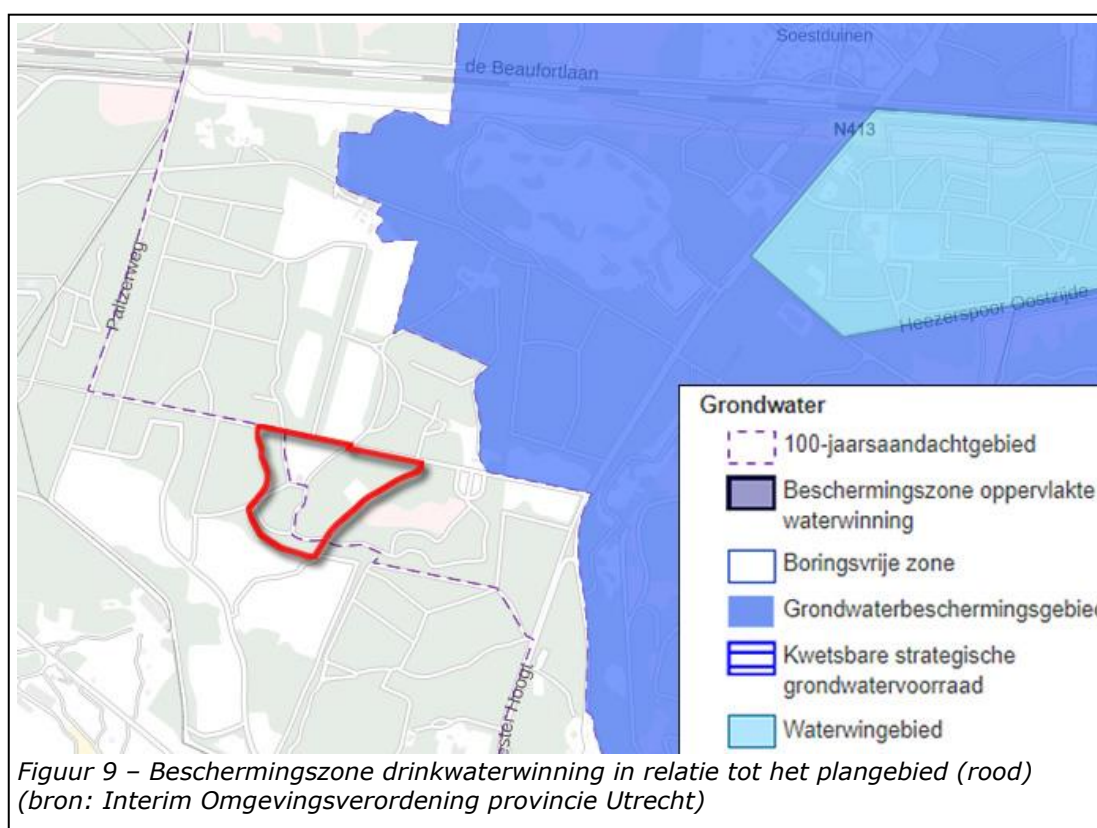
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen een gebied dat is aangeduid als 'beschermingszone drinkwaterwinning' (zie figuur 9). Dit in verband met de ligging binnen het 100-jaarsaandachtgebied van het waterwingebied

Soestduinen, zoals deze is opgenomen Provinciale Milieuverordening van de provincie Utrecht (PMV).

Dit betekent dat het bestemmingsplan geen activiteiten toelaat en geen bestemmingen en regels bevat die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie (Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater).

In dit kader wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied niet in functies en bebouwing voorziet die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. De bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' zorgt bovendien ten opzichte van de huidige planregeling niet voor meer verontreinigingsrisico's.

Een nadere beschermingsregeling wordt dan ook niet nodig geacht.



3.3.2 Conclusie provinciaal

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

3.4 Regionaal

3.4.1 Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van het Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;

- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

3.4.2 Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de in voorbereiding zijnde Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water, KRW), ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) vertaald naar gebiedsgerichte doelen. Het betreft hoofdoelen op het gebied van waterveiligheid, watersystemen, wonen en zuiveren, circulaire economie en energietransitie.

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn verschillende waarden en belangen afgewogen. Zo mogelijk zijn belangen gezamenlijk ontwikkeld. De Structuurvisie geeft een streefbeeld voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. Hierin doet de gemeenteraad uitspraken over alle onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn.

Op grond van de bijbehorende structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van een zone die is aangeduid als 'te behouden bos'. De locatie wordt verder niet specifiek benoemd in de visie. Er zijn derhalve ook geen nadere (ruimtelijke) randvoorwaarden van toepassing op het plangebied.

3.5.2 Horecabeleid Buitengebied 2019-2029

Op 10 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Soest nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029' vastgesteld. In deze nota zijn de ruimtelijke kaders vastgelegd voor het vestigen of uitbreiden van horeca in het buitengebied. De belangrijkste doelstellingen van dit horecabeleid zijn:

- zorgen voor een horecafunctie die integraal deel uitmaakt van de toeristisch/recreatieve functie van het buitengebied en daarmee bijdraagt aan de beleefbaarheid van het buitengebied;
- ruimte bieden op de juiste locatie aan een diversiteit van horecaformules die momenteel vanuit de markt worden aangeboden;

aansluiten op de gemeentelijke infrastructuur en bestaande recreatieve routes;

- zorg dragen voor een goed evenwicht tussen toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid en het behoud van omgevingswaarden;
- een aantrekkelijk klimaat voor bewoners, (horeca)ondernemers.

Om per gebied goed te bepalen welke horeca mogelijk wordt gemaakt, zijn in de nota diverse horecacategorieën onderscheiden. De nieuwe indeling bestaat daarbij uit 5 categorieën, A t/m E.

Categorie A: Lichte horeca/dagzaken

Categorie B: Kleinschalige eet- en drinkgelegenheid.

Categorie C: Restaurants

Categorie D: Hotels

Categorie E: Zaalverhuur

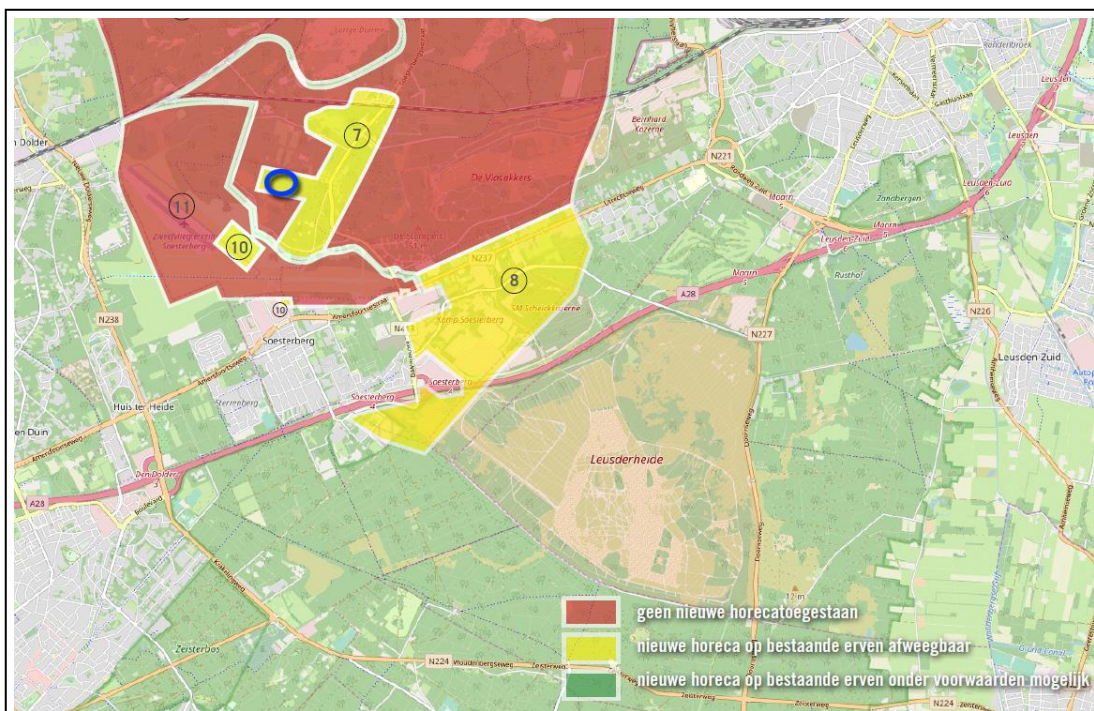
Voor nieuwvestiging of uitbreiding van horeca-activiteiten gelden de volgende algemene uitgangspunten voor een belangenafweging:

- horeca activiteiten kunnen worden toegestaan op bestaande erven;
- horeca in het landelijk gebied levert een bijdrage aan het versterken van de toeristische kwaliteiten van Soest en Soesterberg. Het gaat dan specifiek om horeca gekoppeld aan routestructuren (fietsers en wandelaars) die bijdragen aan de beleefbaarheid van het buitengebied.
- horeca sluit aan bij ontwikkelingen in de omgeving en aanbod van horeca in de regio;
- horeca sluit aan bij de vraag. Initiatieven moeten gericht zijn op de behoefte en vraag van recreanten (wandelaars, fietsers, omwonenden, besloten groepen);
- het toestaan van nieuwe horeca is maatwerk. Specifieke locaties moeten voldoen aan de voorwaarden vanuit dit horecabeleid en ook aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening;
- horeca moet voldoen aan het parkeerbeleid: er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- nieuwe horeca-initiatieven leiden niet tot verkeersonveilige situaties;
- nieuwe horeca-initiatieven mogen niet leiden tot een onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden.

Naast deze algemene uitgangspunten worden er in de betreffende nota verschillende deelgebieden onderscheiden, waarin op basis van een zogenaamd 'stoplichtmodel' (rood, oranje, groen) geen of juist wel nieuwe horeca (onder voorwaarden) wordt toegestaan.

Relatie met het plangebied

Zoals uit figuur 10 blijkt, maakt het plangebied deel uit van deelgebied 7 (Soesterbergstraat / Soestduinen) waarvoor een oranje kleur geldt.



Figuur 10 – Indeling gebieden horecabeleid, gebaseerd op het 'stoplichtmodel' in relatie tot het plangebied (blauw)
(bron: Horecabeleid Buitengebied 2019-2029)

Dit gebied wordt als volgt omschreven: de Soesterbergsestraat is de entree tot het bosgebied; horeca vergroot de beleefbaarheid en aantrekkelijkheid. Er zijn ook al horeca-initiatieven. Het gebied maakt wel onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Dit betekent dat de natuurwaarden niet aangetast mogen worden. Nieuwe horeca is mogelijk, met een zorgvuldige afweging.

Wat betreft het type horeca, zijn Categorie A, B, C en E toegestaan. Daarbij geldt dat zaalverhuur mogelijk is als nieuwe gebruiksfunctie indien dit binnen bestaande bebouwing plaatsvindt.

Tot slot gelden er voor dit deelgebied nog een drietal aandachtspunten:

- Horeca zo veel mogelijk koppelen aan entrees tot het bosgebied;
- Natuurwaarden en natuurbeleving staan voorop;
- Ontsluiting op en verkeersveiligheid van de Soesterbergsestraat / N413.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' in het geheel de bestemming 'Cultuur en ontspanning - De Paltz' en kan daarmee worden getypeerd als een bestaand erf. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Landgoed De Paltz 1 voorzien in een aanpassing van de huidige horeca-regeling die meer passend is voor en aansluit bij de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V., die ter plaatse gevestigd is.

Het betreft in dit kader ondersteunende horeca in categorie B (een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid), ondersteunende horeca in categorie C (een niet-zelfstandig restaurant), en horeca in categorie E (zaalverhuur).

Daarbij geldt dat deze horeca-activiteiten uitsluitend plaatsvinden in de bestaande gebouwen (en op bestaande terrassen) die momenteel ook al aanwezig zijn. Er wordt dus geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Ook vindt er geen herinrichting van de buitenruimte van het perceel en/of het landschap plaats. Daarmee worden er geen negatieve effecten van het NNN verwacht (zie ook paragraaf 3.3.2 en 4.8). Bovendien leidt het plan niet tot (extra) verkeer op

het landgoed. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.11 van deze plantoelichting

3.5.3 Nota Parkeernormen auto en fiets (4^e herziening, 2021)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen auto en fiets (4^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2021), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. Deze nota is ook planologisch vastgelegd middels het vaststellen van het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening".

In paragraaf 4.11 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.5.4 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) Soest-Baarn 2018-2022

In het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) Soest-Baarn 2018-2022 wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afval/vuilwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een passende regeling voor de huidige activiteiten van het Herman van Veen arts Center op Landgoed De Paltz 1 in Soest mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd. Ook vindt er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats. De bestaande wijze van vuilwaterafvoer in het plangebied (middels een drukriool) wijzigt daarmee ook niet.

En omdat er geen extra belasting van het rioolstelsel is (er wordt immers uitsluitend een functiewijziging mogelijk gemaakt die de feitelijke situatie vastlegt) en in de praktijk is gebleken dat de capaciteit van de riolering al meer dan 10 jaar voldoende is, worden er ook geen problemen verwacht.

Aanpassingen aan het rioolstelsel zijn dan ook niet nodig.

3.5.5 De groene kernkwaliteit van Soest

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). Deze nota wordt ook wel het groenstructuurplan genoemd. Het groenstructuurplan beschrijft de belangrijkste groenstructuren op dorps- en wijkniveau van Soest en Soesterberg, waarbij bomen de belangrijkste dragers van het groene karakter van de gemeente zijn. De bos- en natuurgebieden zijn daarbij niet meegenomen.

De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit,

waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.5.6).

Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is aangegeven maakt het plangebied deel uit van een bos- en heidecorridor dat van de Leusderheide tot en met het ecoduct over het spoor bij Den Dolder loopt. De historische buitenplaats De Paltz ligt hierin als bijzonder ontworpen element en heeft de status van een beschermd rijksmonument. Omdat het voorliggende plan uitsluitend voorziet in een nieuwe planologische regeling om de (uitbreiding van de) bestaande horecafunctie op het terrein adequaat te regelen en er geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt, worden er geen wijzigingen in de bestaande groenstructuur aangebracht.

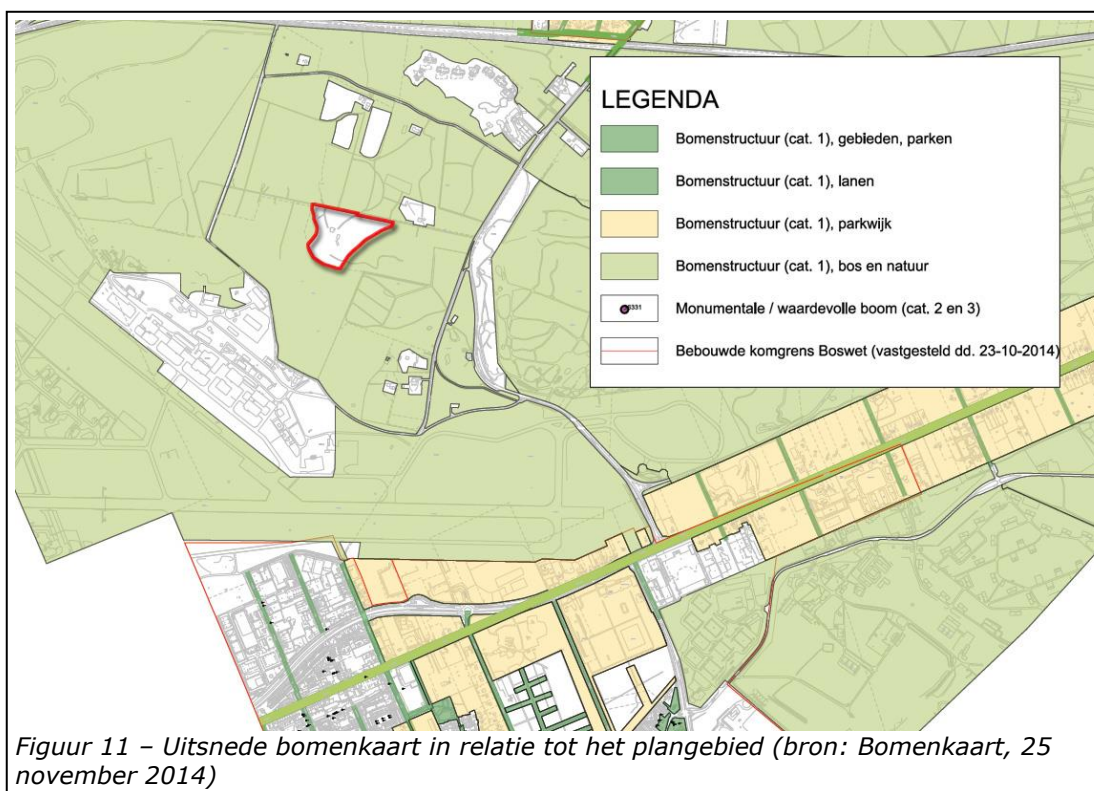
3.5.6 Bescherming en kap van bomen 2012

In de nota "Bescherming en kap van bomen" (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart / bomenkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale en particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.



Zoals uit figuur 11 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een van de voornoemde gebieden of locaties. Er zijn op grond van de bomenkaart dus geen beschermwaardige bomen (ca. 1,2 of 3) aanwezig.

En omdat het voorliggende plan uitsluitend voorziet in een nieuwe planologische regeling om de (uitbreiding van de) bestaande horecafunctie op het terrein adequaat te regelen en er geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt, en dus ook geen effect heeft op de aanwezige bomen binnen het plangebied, is aan nadere afweging niet nodig.

3.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Situatie in het plangebied

In het kader van de beoogde uitbreiding van de bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1 in Soest (als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. die op dit perceel gevestigd is), wordt de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' aangepast en aangevuld. In dit kader vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Ook wordt er geen herinrichting van de buitenruimte op het terrein voorzien. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

Bovendien zijn er binnen de gemeente Soest geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Dit blijkt ook uit de gegevens van het digitale bodemloket (www.bodemloket.nl). Daarmee zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.3.2 Situatie in het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Landgoed De Paltz 1 in Soest een functiewijziging mogelijk gemaakt, als onderdeel van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - De Paltz'. Doel is een adequate horeca-regeling passend bij de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. en waarbij aansluiting wordt gezocht bij de nieuwe indeling van horeca-categorieën uit de nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029'. Binnen het plangebied wordt in het voorliggende plan ondersteunende horeca in categorie B (kleinschalige eet- en drinkgelegenheid), ondersteunende horeca in categorie C (restaurant), alsmede horeca in categorie E (zaalverhuur) voorgestaan. Deze horeca-activiteiten vallen in categorie 1 van de genoemde VNG-uitgave en hebben een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De bestaande culturele activiteiten, eveneens deel uitmakend van de bestemming 'Cultuur en ontspanning - De Paltz', vallen overigens in categorie 2 (richtafstand van 30 meter). Deze functie wijzigt niet.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige functies (zoals woningen) aanwezig. Bovendien worden met het voorliggende plan geen nieuwe extra woningen toegestaan. De bestaande woonfuncties binnen het plangebied zijn specifiek aangeduid, deze situatie wijzigt niet.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaai bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen.

4.4.2 Situatie in het plangebied

Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde wegen, spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Bovendien voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies.

Een nadere akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Aspecten van de 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 NIBM

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 $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan $2,5 \text{ micrometer}$. Deze worden aangeduid met $PM_{2,5}$. $PM_{2,5}$ is in dit kader een deeltje uit de fractie PM_{10} . De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is gesteld op $25 \mu g/m^3$.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

4.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt een uitbreiding van de bestaande horecafunctie als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. op het perceel Landgoed De Paltz 1 mogelijk gemaakt. Hiervoor worden binnen de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' diverse horeca-categorieën opgenomen. Hoewel de betreffende bestemming niet binnen

de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM valt, maakt de vergelijking met de functie waarvoor dat wél geldt (o.a. 1.500 woningen), voldoende duidelijk dat het project onder 'niet in betekenende mate' is te scharen.

Bovendien zal het plan niet leiden tot extra verkeersbewegingen, anders dan in de huidige situatie al aanwezig is in verband met de huidige (culturele) activiteiten op het terrein. Horeca is hierin namelijk ondersteunend en gekoppeld aan de culturele activiteit en de extensieve dagrecreatie.

4.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Basisnet.

4.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeleid

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

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

4.7.2 Situatie in het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Landgoed De Paltz 1 in het landelijk gebied van de gemeente Soest uitsluitend een functiewijziging van bestaande gebouwen en direct aangrenzende gronden beoogd. Het betreft een uitbreiding en aanpassing van de bestaande horecafunctie als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V. die op dit perceel gevestigd is. Hiervoor worden binnen de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz' diverse horecacategorieën opgenomen. Daarbij wordt geen bebouwing toegevoegd en/of vindt geen herinrichting van het perceel plaats.

Omdat daarmee geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Bovendien wijzigt de aanwezige riolering (drukriool) en de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied niet. Aanpassingen aan het rioolstelsel zijn dan ook niet nodig (zie ook paragraaf 3.5.4).

Ook ligt het plangebied niet binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen en/ of grondwaterbeschermingsgebieden en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig.

Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de PRV. Dit in verband met de ligging binnen het 100-jaarsaandachtgebied van het waterwingebied Soesterduinen, zoals deze is opgenomen Provinciale Milieuverordening van de provincie Utrecht (PMV). Zoals reeds in paragraaf 3.2.2

is aangegeven voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in functies en bebouwing die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. Een nadere beschermingsregeling wordt dan ook niet nodig geacht.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane functiewijziging in het plangebied.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN aantasten.

Soortenbescherming

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

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

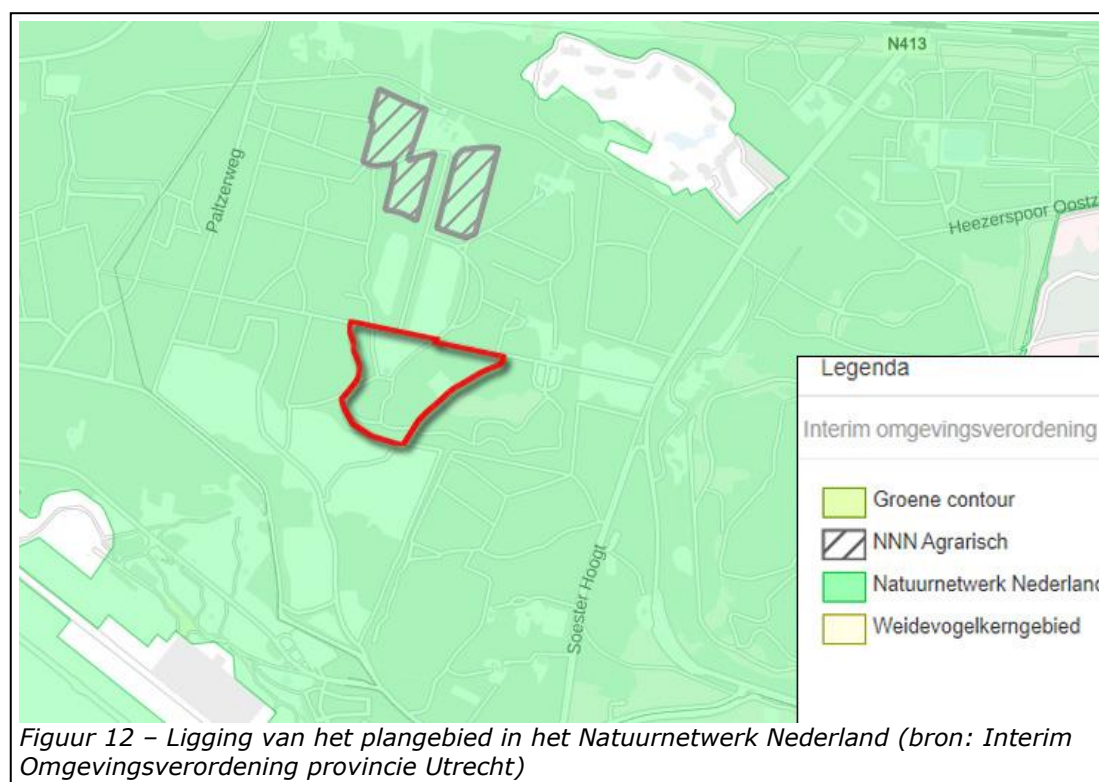
4.8.2 Situatie in het plangebied

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van meer dan 10 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (uitsluitend een uitbreiding van een bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1, als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V.) zijn significantie negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is geheel gesitueerd in het NNN, zoals aangewezen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (IOV). Artikel 6.3, lid 1 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het NNN geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het NNN.



Gelet op de tekst van artikel 6.3, lid 1 van de IOV, moet voor de referentiesituatie worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood. Met andere woorden, artikel 6.3, lid 1 is alleen van belang is voor zaken/functies die nu niet in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan 'De Paltz' maakt in vergelijking met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (2013) in het plangebied de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk:

- ondersteunende horeca in categorie B, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot 20.00 uur (gezamenlijk met categorie C);
- ondersteunende horeca in categorie C, uitsluitend ten behoeve van bezoekers van de culturele activiteiten, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot 22.00 uur (gezamenlijk met categorie B);
- horeca in categorie E, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 6 dagen per jaar tot 20.00 uur;
- ondersteunende detailhandel.

Het gaat uitsluitend om gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Er vindt geen uitbreiding van gebouwen plaats. Ook wordt de buitenruimte niet anders ingericht. Verder leidt dit gebruik niet tot extra verkeer op het landgoed en vindt parkeren elders plaats (zie paragraaf 4.11).

Bij de beoordeling of deze gebruikswijzigingen aantasting van het NNN tot gevolg hebben, dient op grond van de IOV te worden gekeken naar 4 criteria:

1. Geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, te weten:
 - a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem
 - b. Robuustheid en aaneengeslotenheid van de NNN
 - c. De aanwezigheid van bijzondere soorten
 - d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen
2. Geen vermindering van de kwaliteit van het NNN;
3. Geen vermindering van de oppervlakte van het NNN;
4. Geen vermindering van de samenhang van de NNN.

Hieronder wordt ingegaan op deze 4 criteria voor de ruimtelijke ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan 'De Paltz' mogelijk maakt in het plangebied.

1. Wezenlijke kenmerken en waarden

Aangezien er in het plangebied geen nieuwe bouwwerken worden opgericht en ook anderszins geen fysieke ingrepen plaatsvinden, gaat het met betrekking tot dit criterium alleen om verstoringseffecten als gevolg van de gebruikswijzigingen, waarbij kan worden gedacht aan:

- verstoring door geluid;
- verstoring door licht;
- verstoring door menselijke aanwezigheid.

In dit kader is allereerst van belang dat het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) al een de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' heeft. Het geldende bestemmingsplan maakt daarom al veel mogelijk. Gebouwen mogen worden gebruikt voor culturele activiteiten, zoals het houden van kleinschalige concerten en seminars. Hierbij geldt geen beperking qua tijden of aantallen. Horeca is ook reeds toegestaan in de vorm van horeca categorie 1. Hiervoor gelden vanuit het geldende plan evenmin beperkingen ten aanzien van openingstijden, aantallen, etc. Verder is van belang dat het plangebied in de huidige situatie geen rustig gebied betreft. Er zijn hier dagelijks mensen aanwezig, zowel bewoners, werknemers, passanten als bezoekers van de culturele activiteiten. Tot slot is van belang dat, zoals gezegd, er met het

nieuwe bestemmingsplan geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Dit houdt ook in dat de verlichting op het terrein niet wordt gewijzigd/er geen nieuwe verlichting wordt aangebracht. De verlichte oppervlakte neemt derhalve niet toe en de verlichte plekken wijzigen niet. Verstoring door licht als gevolg van het bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

De ondersteunende horeca in categorie B (kleinschalige eet- en drinkgelegenheid) is reeds aanwezig in het plangebied. Hiervan wordt alleen gebruik gemaakt door bezoekers van de exposities/voorstellingen en wandelaars/fietsers die landgoed De Paltz passeren. Hiermee worden dus geen extra bezoekers aangetrokken. De ruimtelijke uitstraling is niet anders dan die van een lunchroom/croissanterie/ tearoom die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De opname van horeca categorie B in het nieuwe bestemmingsplan leidt dan ook niet tot meer verstoring door menselijke aanwezigheid en geluid ten opzichte van de bestaande situatie. In het nieuwe plan zijn de openingstijden bovendien beperkt van 10.00 – 18.00 uur (en maximaal 12 keer per jaar tot 20.00 uur) hetgeen in het geldende plan niet het geval is.

De ondersteunende horeca in categorie C (restaurant) is expliciet voorbehouden aan bezoekers van culturele activiteiten. De gebruikers van deze horeca zijn mensen die het landgoed dus toch al bezoeken vanwege de culturele activiteiten, zoals een voorstelling of kleinschalig concert. Er komen hiermee dus niet meer bezoekers naar het landgoed. Bovendien zal deze horeca vanwege de beperking tot bezoekers van culturele activiteiten en de in het plan opgenomen openingstijden (10.00 – 18.00 uur en maximaal 12 keer per jaar tot 22.00 uur) alleen geopend zijn tijdens culturele activiteiten. Dit zijn momenten waarop er vanwege de culturele activiteiten al bezoekers naar het landgoed komen en dus al sprake is van verstoring. De culturele activiteiten, zoals concerten, voorstellingen, etc. vinden al plaats en zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Gezien het voorgaande leidt het opnemen van horeca categorie C in het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet tot meer verstoring door menselijke aanwezigheid en geluid dan nu al het geval is.

Horeca categorie E betreft zaalverhuur. Dit kan ten behoeve van een vergadering zijn, maar ook voor bruiloften. In het geval van het laatste betreft dat overigens met name de ceremonie. Er zullen, mede gezien de openingstijden, geen grote bruiloftsfeesten en -partijen worden georganiseerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen er seminars en kleinschalige concerten worden georganiseerd. Dit is niet beperkt in aantallen of tot een bepaald tijdvak. Op basis van het geldende plan is dit dus iedere dag mogelijk. De ruimtelijke uitstraling van een vergadering is niet anders dan die van een seminar. Een vergadering brengt niet meer geluid of bezoekers met zich mee dan een seminar. De ruimtelijke uitstraling van een bruiloft is niet anders dan die van een kleinschalig concert. De geluidseffecten zijn soortgelijk en het bezoekersaantal is ook niet meer dan bij een kleinschalig concert. Hierbij dient te worden bedacht dat de ruimten maar voor één functie tegelijkertijd kunnen worden benut en de ruimten niet groter worden. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om in de kapschuur tegelijkertijd een concert te houden en deze te gebruiken voor zaalverhuur. Ook kunnen er niet meer bezoekers in de ruimte voor zaalverhuur dan voor een concert/seminar. Het nieuwe bestemmingsplan stelt bovendien een beperking aan het gebruik voor zaalverhuur. Dit kan alleen plaatsvinden tussen 10.00 en 18.00 uur en maximaal 6 dagen per jaar tot 20.00 uur. Nachtelijk gebruik en gebruik in de vroege ochtend voor zaalverhuur – de perioden dat er het meeste

rust is in het plangebied – is daarmee niet aan de orde. Al met al kan worden vastgesteld dat het opnemen van horeca categorie E in het nieuwe bestemmingsplan niet tot meer verstoring door menselijke aanwezigheid en geluid leidt dan nu al het geval is en mogelijk is op basis van het geldende plan.

De ondersteunende detailhandel is verbonden aan de reeds aanwezige gallery en exposities in het Herman van Veen Arts Center. Daarbij bestaat immers de mogelijkheid voor exposanten om ook stukken te (kunnen) verkopen. Deze functie is dus al aanwezig in het plangebied. De openingstijden van de ondersteunende detailhandel zijn gelijk aan die van de gallery/exposities. Daarnaast betreft het dezelfde bezoekers als die van de gallery/exposities. De ondersteunende detailhandel leidt dus niet tot extra bezoekers op het landgoed. De ondersteunende detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan heeft derhalve niet meer verstoring door menselijke aanwezigheid en geluid tot gevolg.

Concluderend kan worden vastgesteld dat de horecafuncties en de ondersteunende detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan niet tot meer verstoring leiden door licht, menselijke aanwezigheid en geluid dan nu al het geval is of ten opzichte van de situatie dat de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ten volle worden benut. Aantasting van de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN, bijzondere soorten en de verbindingfunctie van het gebied is niet aan de orde. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Kwaliteit van het NNN

Het nieuwe bestemmingsplan heeft alleen betrekking op gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Ook wordt de buitenruimte niet anders ingericht. Er is dus geen sprake van fysieke ingrepen. Nieuw ruimtebeslag in het NNN is daarom niet aan de orde. Zoals uit het bovenstaande blijkt, is meer verstoring door licht, menselijke aanwezigheid en geluid evenmin aan de orde. Het nieuwe bestemmingsplan leidt derhalve niet tot vermindering van de kwaliteit van het NNN.

3. Oppervlakte van het NNN

Het nieuwe bestemmingsplan heeft alleen betrekking op gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Ook wordt de buitenruimte niet anders ingericht. Er is dus geen sprake van fysieke ingrepen. Oppervlakteverlies van het NNN als gevolg van nieuw ruimtebeslag in het NNN, doet zich daarom niet voor. Het nieuwe bestemmingsplan leidt dan ook niet tot vermindering van de oppervlakte van het NNN.

4. Samenhang van het NNN

Het nieuwe bestemmingsplan heeft alleen betrekking op gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Ook wordt de buitenruimte niet anders ingericht. Er is dus geen sprake van fysieke ingrepen. Versnippering van het NNN als gevolg van nieuw ruimtebeslag in het NNN, is daarom niet aan de orde. Zoals uit het bovenstaande blijkt, is meer verstoring door licht, menselijke aanwezigheid en geluid evenmin aan de orde, waardoor er geen negatieve gevolgen zijn voor de robuustheid, aaneengeslotenheid en verbindingfunctie van het NNN. Het nieuwe bestemmingsplan leidt derhalve niet tot vermindering van de samenhang van het NNN.

Eindconclusie

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN of vermindering van de oppervlakte, de kwaliteit of de samenhang van het NNN. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het NNN.

Soortenbescherming

Het plan voorziet in een nieuwe planologische regeling om de (uitbreiding van de) bestaande horecafunctie op het terrein adequaat te regelen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaats. Bovendien leidt het plan niet tot extra verkeer op het landgoed (zie paragraaf 4.11). Derhalve worden er geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

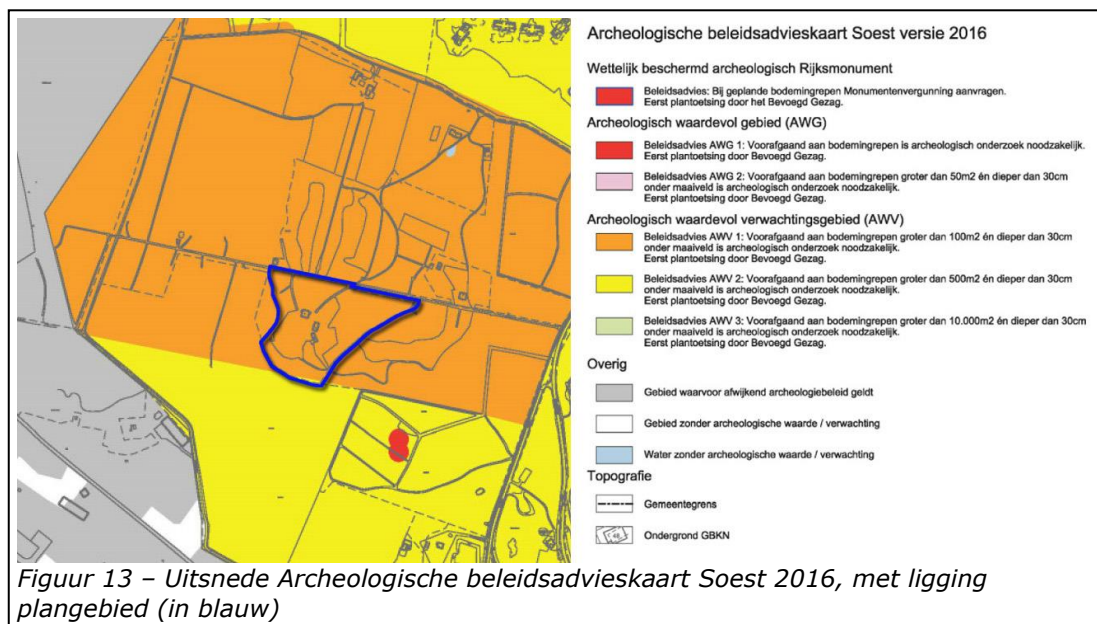
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) per 1 januari 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht 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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft voor de hele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop is aangegeven wat de verwachting is op de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Vervolgens is voor de verschillende onderscheiden gebieden een beleidsadvies gegeven.



4.9.2 Situatie in plangebied

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016 blijkt dat het plangebied voor het grootste deel binnen het 'Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1' (AWV1) ligt. Een kleine zone in het zuidoosten van het plangebied maakt deel uit van 'Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2' (AWV2). In figuur 13 is dit in beeld gebracht.

AWV1 betreft voor zones buiten de bebouwde kom, met een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. AWV2 betreft zones buiten de bebouwde kom met een middelhoge archeologische verwachting. Verder is het beleidsadvies gelijk aan AWV1, met dien verstande dat bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Desalniettemin zijn beide archeologische verwachtingszones met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen, zodat wordt aangesloten bij gemeentelijk archeologiebeleid. Hiermee zijn mogelijke archeologische waarden bij eventuele bodemingrepen in de toekomst beschermd. Voor nu betreft het dus vooral een signaleringsfunctie.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.10.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven, zijn er diverse cultuurhistorische aspecten van belang. Zo is het landhuis De Paltz (de villa) aangewezen als een rijksmonument. Dit geldt ook voor de parkaanleg, als onderdeel van het landgoed / buitenplaats De Paltz. De redengevende monumentbeschrijving is in bijlage 1 van deze plantoelichting opgenomen. Bovendien maakt het Landgoed De Paltz deel uit van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht 'De Paltas, de Kleine Paltz'. De overige gebouwen binnen het plangebied hebben geen monumentale status.

Omdat er met het voorliggende uitsluitend een functiewijziging wordt voorzien, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt en er ook geen herinrichting van de buitenruimte op het terrein plaatsvindt noch wijzigingen in het landschap worden aangebracht, worden de bestaande cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Desalniettemin is ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht en in lijn met de bestemmingsplansystematiek uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Verder is ter signalering de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten' voor het landhuis / villa De Paltz aangegeven. De bescherming vindt verder plaats op basis van de Erfgoedwet.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.11 Verkeer en parkeren

Het Landgoed De Paltz is voor gemotoriseerd uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van en de medewerkers op het landgoed. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de hoofdprijlaan die het landgoed doorsnijdt en in het oosten aansluit op de Van Weerden Poelmanweg (N413) en in het westen op de

Paltzerweg. De oprijlaan is uitsluitend via een toegangshek te bereiken, waarbij de aansluiting met de Van Weerden Poelmanweg als hoofdtoegang fungeert. Het plangebied ligt ongeveer halverwege deze oprijlaan.

Voor bezoekers van landgoed De Paltz bestaat bij het nabijgelegen hotel DoubleTree by Hilton Royal Parc Soestduinen, gelegen aan de Van Weerden Poelmanweg 4-6, de mogelijkheid om de auto te parkeren. Bij dit hotel is een parkeerterrein aanwezig met in totaal 250 parkeerplaatsen. In dit kader is met het betreffende hotel een overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat er in ieder geval 50 parkeerplaatsen voor het Landgoed De Paltz beschikbaar zijn. Indien er meer parkeerplaatsen nodig zijn, is dit in overleg mogelijk. De ervaring leert dat dit aantal parkeerplaatsen, in relatie tot de culturele activiteiten die door het Herman van Veen Arts Center B.V. worden verzorgd, voldoende is. Om dit ook cijfermatig te onderbouwen en te toetsen aan de Nota 'Parkeernormen auto en fiets', is voor de activiteiten van het Arts Center een parkeerberekening gemaakt (mRO bv, 'Memo Uitwerking parkeren Landgoed De Paltz', 22 december 2022). Deze memo is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd. Ook is ingegaan op het aantal parkeerplaatsen bij het Hilton hotel, waarbij rekening is gehouden met de verschillende functies van het hotel (hotelfunctie, vergader-, congres- en evenementenfunctie en de golfbaan). Op grond van de in de Memo weergegeven parkeerbalans, in combinatie met de ervaringen van het Hilton Hotel, kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, ook in relatie tot de afspraken die tussen het Hilton Hotel en het Herman van Veen Arts Center zijn gemaakt. Bovendien kan gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeervoorzieningen bij het Nationaal Militair Museum, gelegen aan de Verlengde Paltzerweg 1, als onderdeel van het Park Vliegbasis Soesterberg. Bij de herontwikkeling van dit terrein is destijds afgesproken (overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst tussen het Ministerie van Defensie en de regiopartijen) dat 150 parkeerplaatsen voor bezoek aan het omliggende landschap beschikbaar zijn. Ook landgoed De Paltz behoort toe aan dit omliggende landschap. Daarbij geldt wel dat van deze parkeerplaatsen alleen overdag gebruik kan worden gemaakt, aangezien het parkeerterrein bij het Nationaal Militair Museum 's avonds gesloten is.

Gasten / bezoekers die parkeren bij het Hilton kunnen langs het fietspad over de Van Weerden Poelmanweg naar de hoofdentree van Landgoed de Paltz wandelen. Bij de hoofdentree kan gebruik worden gemaakt van een voetgangerspoort, aan de linkerzijde van het grotere toegangshek. Deze voetgangerspoort is dagelijks geopend en geeft toegang tot de hoofdlaan van het landgoed. Villa de Paltz is na ongeveer 500 meter aan de linkerzijde van de hoofdlaan te zien. De ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center is via een klinkerpad te bereiken. De afstand vanaf de parkeerplaats bij het Hilton tot aan de ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center bedraagt ca. 1,1 kilometer. Verder biedt het Herman van Veen Arts Center de mogelijkheid om van een pendeldienst gebruik te maken. Op verzoek worden met 1 of meerdere pendelbusjes bezoekers opgehaald. Deze pendeldienst rijdt vanaf 45 tot 15 minuten voor aanvang van een voorstelling en vertrekt bij de ingang van de parkeerplaats van het Hilton hotel. Via de Van Weerden Poelmanweg en vervolgens de Verlengde Paltzerweg (langs het NMM) wordt gebruik gemaakt van de achteringang van het landgoed om het Arts Center te bereiken. Incidenteel wordt de hoofdentree aan de Van Weerden Poelmanweg gebruikt. Deze pendeldienst is overigens geen wijziging ten opzichte van de huidige praktijk.

De ervaring is dat een groot deel van de bezoekers op de fiets naar het Arts Center komt. Vanaf de hoofdentree van Landgoed de Paltz aan de Van Weerden Poelmanweg kan via het reeds genoemde voetgangershek dezelfde route (hoofdlaan en vervolgens klinkerpad) worden afgelegd naar de ingang van Villa de Paltz / het Herman van Veen Arts Center. Langs de klinkerpaden naast Villa de Paltz zijn diverse fietsenrekken aanwezig.

Overigens is er binnen het plangebied zelf nog wel een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Het gaat om een privé parkeerplek voor huisnummer 1a die ruimte biedt aan 2 á 3 auto's, een algemene parkeerplaats oostelijk daarvan die ruimte biedt aan maximaal 13 plekken (o.a. voor personeel en bezoek op afspraak), en een parkeerplaats naast de villa die als opstelplaats dient voor brandweer en ambulance en incidenteel wordt gebruikt voor laden en lossen van goederen. Deze parkeerplaatsen zijn dus nadrukkelijk niet bestemd voor bezoekers die gebruik maken van de horeca-functies.

Verder wordt opgemerkt dat de beoogde uitbreiding van de horecafuncties binnen het plangebied niet leidt tot significant extra verkeersbewegingen (en extra benodigd aantal parkeerplaatsen). Reden is gelegen in het feit dat de horeca in de vorm van een restaurant en een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid ondersteunend is aan en ten dienste staat van de huidige culturele activiteiten en de extensieve dagrecreatie (wandelen) op het terrein. Zo is er ter plaatse geen zelfstandig restaurant toegestaan, maar is dit uitsluitend voorbehouden aan bezoekers die ook een concert of een theatervoorstelling bezoeken (bijvoorbeeld een theaterdiner / lunch). Er vinden in dit kader dus geen extra verkeersbewegingen plaats, anders dan van bezoekers van de culturele activiteiten.

Verder heeft het toevoegen van horeca in categorie E (zaalverhuur, voor bijvoorbeeld een seminar/vergadering of een bruiloft) geen extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dit komt omdat op grond van het geldende bestemmingsplan er nu ook seminars en kleinschalige concerten kunnen worden georganiseerd. Dit is niet beperkt in aantallen, dagen of tot een bepaald tijdvak, terwijl dat in het voorliggende bestemmingsplan nu wel gemaximeerd is: alleen tussen 10.00 en 18.00 uur en maximaal 6 dagen per jaar tot 20.00 uur. En bovendien zal als onderdeel van een bruiloft vooral de ceremonie op de Paltz plaatsvinden en zullen er, mede gezien de openingstijden, geen grote bruiloftsfeesten en -partijen worden georganiseerd.

Met andere woorden, ten opzichte van de horeca-activiteiten die op grond van het vigerende bestemmingsplan al zijn toegestaan zullen er als gevolg van de horecafuncties die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden.

Het aspect 'verkeer en parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

4.12 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 het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

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

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), gecombineerd met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012, het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2013 en de standaard regels voor bestemmingsplannen van de gemeente Soest.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning – De Paltz

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning – De Paltz', gelijk aan het bestemming 'Landelijk Gebied'. Daarmee zijn op het perceel Landgoed De Paltz 1 culturele activiteiten toegestaan, zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten en seminars.

Wat betreft de horeca-functie wordt nu aangesloten bij de nieuwe indeling van horeca-categorieën uit de nota 'Horecabeleid Buitengebied 2019-2029' en is ondersteunende horeca in categorie B (kleinschalige eet- en drinkgelegenheid), ondersteunende horeca in categorie C (restaurant), alsmede horeca in categorie E (zaalverhuur) toegestaan. Om duidelijk te maken wat onder het begrip 'ondersteunende horeca' wordt verstaan, is hiervoor in artikel 1 een definitie opgenomen. Voor de horeca zijn in de regels openingstijden vastgelegd: maandag tot en met zondag van 10.00 – 18.00 uur. De horeca in categorie B en C mag daarnaast maximaal 12 dagen per jaar ook na 18.00 uur geopend zijn tot respectievelijk uiterlijk 20.00 en 22.00 uur. Voor horeca in categorie E betreft dit maximaal 6 dagen per jaar tot uiterlijk 20.00 uur. Daarbij geldt dat de 12 dagen per jaar voor categorie B en C voor beide categorieën gezamenlijk zijn, oftewel het aantal openingsdagen na 18.00 uur van B en C mag bij elkaar opgeteld (B+C) niet meer bedragen dan 12 per jaar. Overigens kan na 18.00 uur in totaal 12 keer per jaar horeca B ook gezamenlijk plaatsvinden met horeca C, maar dat hoeft niet. Als het wel gezamenlijk plaatsvindt geldt dat dus als 1 dag.

Andere functies op het terrein, in de vorm van extensieve dagrecreatie, kantoren en ondersteunende detailhandel, zijn ook zonder meer toegestaan.

Maar ook bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken zijn mogelijk, welke één op één zijn overgenomen uit het bestemming 'Landelijk Gebied'. Dit geldt ook voor de nadere en specifieke aanduidingen die op de verbeelding zijn aangeduid, evenals voor de bijbehorende bouwregels.

In aanvulling daarop is ter verduidelijking de aanduiding 'opslag' op de verbeelding aangegeven. Het betreft een bestaand gebouw dat uitsluitend gebruikt wordt voor de opslag van materiaal ten behoeve van het onderhoud van het landgoed.

Tot slot is in de bestemmingsomschrijving en ter verduidelijking ook expliciet aangegeven dat terrassen zijn toegestaan. Daarmee worden de bestaande terrassen bedoeld (zoals het terras aan de voorzijde van de villa, alsook bij het landgoedtheater).

Artikel 4 Waarde – Archeologie Hoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven. Deze dubbelbestemming is nagenoeg op het gehele plangebied van toepassing, met uitzondering van een zone in het zuidoostelijk deel van het plangebied.

Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te

bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de groundbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en heeft betrekking op een zone in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting' gelden dezelfde regels als in artikel 4 (hoge verwachting), met dien verstande dat er een oppervlaktegrens voor vergunningplicht geldt van 500 m².

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'De Paltz'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Daarnaast is voor werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de waarden van het beschermde dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 7 Waarde – Ecologie

Via deze dubbelbestemming wordt de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden geregeld. Ook voor deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te oefenen. Uitgezonderd zijn werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op grond van een goedgekeurd inrichtingsplan. De regels behorende bij de onderliggende hoofdbestemmingen gelden onverkort. Het is toegestaan te bouwen ten behoeve van deze hoofdbestemming en tevens bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren ten behoeve van de ecologie, tot een bouwhoogte van 2 meter.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het

aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke parkeernorm, waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

De regeling is afgestemd op het bestemmingsplan Landelijk Gebied'.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen o.a. bestemmings- en bouwgrenzen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als

zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode 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.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn en binnen de bestemmingsplanperiode worden beëindigd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 15 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief en heeft als doel een planologisch juridisch kader te creëren voor de uitbreiding van de bestaande horecafunctie op het perceel Landgoed De Paltz 1, als onderdeel van de culturele activiteiten van het Herman van Veen Arts Center B.V.

Daarbij wordt een adequate horeca-regeling op het perceel voorgestaan, zodat de huidige en gewenste activiteiten goed ten uitvoer gebracht kunnen worden. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Ook vindt er geen herinrichting van de buitenruimte op het terrein plaats en worden er geen wijzigingen in het landschap aangebracht. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De financiering van het bestemmingsplan en de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project (uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er een uitbreiding van gebouwen en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt) wordt geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is de eigenaar van de gronden (Stichting Het Utrechts Landschap) door de initiatiefnemer van het plan op de hoogte gebracht en heeft er inhoudelijk overleg plaatsgevonden, waarna het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Ook is de directe omgeving (direct omwonenden /

horecastakeholders) door de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd. Dit als onderdeel van de zogenaamde draagvlaktoets.

In dit kader is een brief opgesteld met uitleg over het plan. Deze brief is op 19 juli 2021 persoonlijk door de initiatiefnemer (het Herman van Veen Arts Center B.V.) bezorgd bij, dan wel overhandigd aan de omwonenden / stakeholders (11 in totaal). Hierop is door 1 omwonende inhoudelijk gereageerd, waarna door de initiatiefnemer een antwoord gegeven is.

Van het participatietraject is een verslag gemaakt, waarin ook inhoudelijk is ingegaan op de binnengekomen reactie evenals het antwoord daarop van de initiatiefnemer. Dit verslag is ook gedeeld met de gemeente. De aard van de ingekomen reactie heeft niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

6.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

De provincie Utrecht heeft inhoudelijk gereageerd en aangegeven dat in artikel 6.3 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) is bepaald dat een bestemmingsplan geen nieuwe regels mag bevatten die nadelig kunnen zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). En omdat de nieuwe gebruiksmogelijkheden in het voorliggende plan een grotere invloed op de omgeving hebben, maar in artikel 6.3 lid 2 IOV is bepaald dat bestaande gebouwen en verharding niet tot de oppervlakte van het NNN behoren, wordt geadviseerd om in §3.3.2 van de plantoelichting naar artikel 6.3 lid 2 van het IOV te verwijzen.

Paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting is hierop aangevuld.

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Paltz' van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 (6 weken) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn géén zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is daarop ongewijzigd door de Gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Redengevende monumentbeschrijving

Bijlage 2 Memo Uitwerking parkeren Landgoed De Paltz



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl