

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Kerkstraat 85-87
NL.IMRO.0342.BPSOE0054-0301
4 maart 2021

Gemeente Soest
Bestemmingsplan
Kerkstraat 85-87

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

4 maart 2021

Kenmerk 0342-48-T01

Projectnummer 0342-48

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het projectgebied	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4.1.	Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	2
1.4.2.	Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2.	Verdrag van Malta	5
2.2.3.	Wet natuurbescherming	6
2.2.4.	Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland	6
2.2.5.	Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.2.6.	Nationaal Waterplan	7
2.2.7.	Watertoets	7
2.2.8.	De Europese kaderrichtlijn Water	8
2.2.9.	Wet gemeentelijke watertaken	8
2.3.	Provinciaal beleid	9
2.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
2.3.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	10
2.3.3.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	10
2.3.4.	Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming	11
2.4.	Regionaal beleid	11
2.4.1.	Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021	11
2.5.	Gemeentelijk beleid	12
2.5.1.	Structuurvisie Soest	12
2.5.2.	Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief	12
2.5.3.	Bouwsteen wonen	13
2.5.4.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	14
2.5.5.	Groenstructuurplan	14
2.5.6.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	14
2.5.7.	Bescherming en kap van bomen 2012	15
2.5.8.	Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening	15
2.5.9.	Duurzaamheidsplan 2016-2020	16
2.5.10.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	16
2.5.11.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	17
2.5.12.	Welstandsbeleid	18
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	21

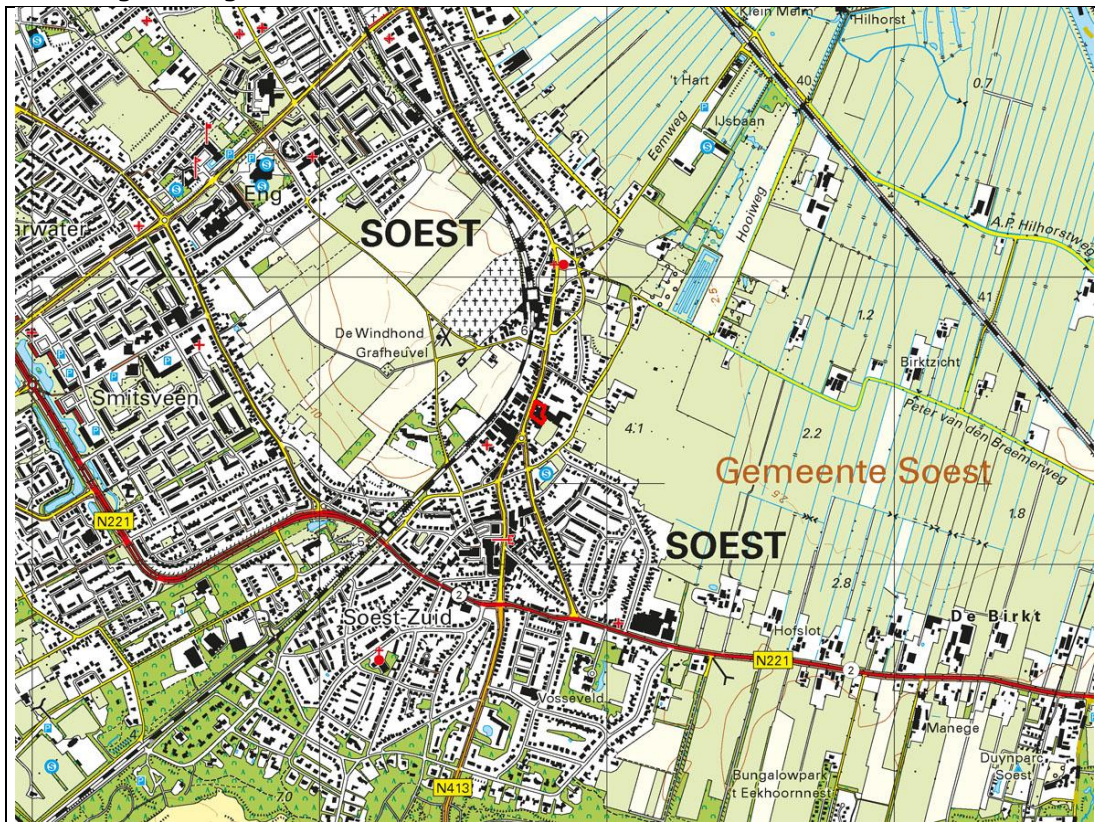
3.1.	Bestaande situatie	21
3.1.1.	Cultuurhistorie	21
3.1.2.	Stedenbouw	22
3.1.3.	Functionele structuur	22
3.1.4.	Verkeersstructuur	22
3.1.5.	Groen	23
3.1.6.	Water	23
3.2.	Toekomstige situatie	24
3.2.1.	Stedenbouw	24
3.2.2.	Verkeer	25
3.2.3.	Groen	26
3.2.4.	Water	26
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	28
4.1.	Algemeen	28
4.2.	Milieuaspecten	28
4.2.1.	Milieu-effectrapportage	28
4.2.2.	Bodem	30
4.2.3.	Milieu-zonering	31
4.2.4.	Geluidhinder	34
4.2.5.	Luchtkwaliteit	35
4.2.6.	Externe veiligheid	35
4.3.	Water	36
4.4.	Natuurwaarden	38
4.5.	Archeologie	39
4.6.	Kabels en leidingen	40
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	41
5.1.	Inleiding	41
5.2.	Toelichting	41
5.3.	De regels	41
5.4.	De verbeelding	43
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	45

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Kerkstraat 85-87 wordt de bebouwing gebruikt door een aantal kantoren en voor opslag en logistieke bedrijvigheid. Voor deze percelen is een bouwplan ontwikkeld met in totaal 36 appartementen. Het huidige bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op de percelen Kerkstraat 85-87 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

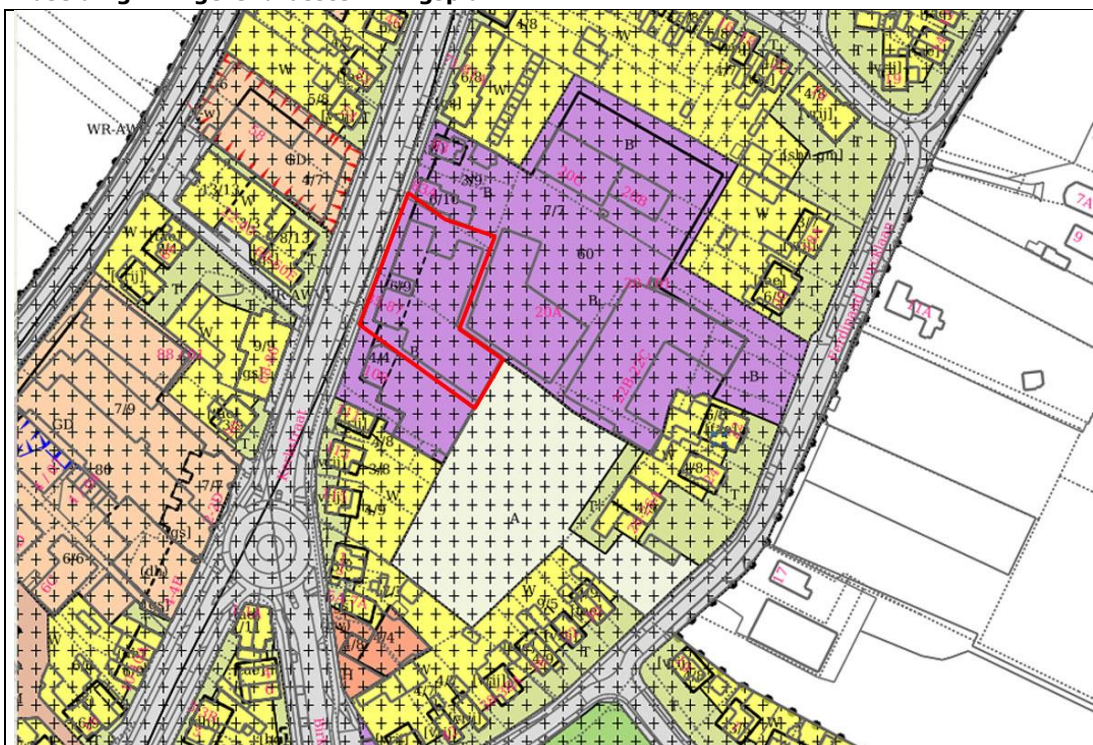
1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de wegzijde is een bouwvlak opgenomen waarin de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter mogen bedragen. In het deel van het bouwvlak daarachter geldt uitsluitend een maximale bouwhoogte van 7 meter.

De percelen daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV 2)". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



1.4.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" 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 Parkeernormen auto en fiets 3e herziening, waarvan in paragraaf 2.5.8 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009 en vervolgens een aantal malen is geactualiseerd.

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het plan op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 36 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de ladder te worden doorlopen. In paragraaf 2.5.3 over de "Bouwsteen wonen" wordt verantwoord dat de planontwikkeling in aan de Kerkstraat past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

2.2.2. Verdrag van Malta

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

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

2.2.3. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

2.2.4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN)) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het NNN is opgenomen in het Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

2.2.6. Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico, Mariene Strategie, Beleidsnota Noordzee en de functies van de rijkswateren.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

2.2.7. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de

watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van land- oppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol toegekend in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen

die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkhe-

den binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 4.1 van de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voor het overige omvat de PRV geen relevante regels voor de ontwikkeling van het plangebied.

2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 hebben Provinciale Staten het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Vanaf 2016 is al het bodem-, water- en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. Het plan een

praktische bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie zet in op een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Voor bodem, water en milieu betekent dit dat:

- gestreefd wordt naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- gestreefd wordt naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wnb moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Eem het Waterbeheerprogramma vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma (WBP), dat op 1 januari 2016 in werking is getre-

den, geeft de koers van het waterschap aan en wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan.

Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft het waterschap hoe wordt gewerkt aan de wateropgaven. Ook wordt alvast ingespeeld op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee dit WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

In het WBP is ook de meerjarenraming voor de periode 2016-2021 opgenomen.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. Daartoe behoort de locatie aan de Kerkstraat niet. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

2.5.2. Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. De gedateerdheid van deze woonvisie is aanleiding geweest om in 2012 een nieuwe woonvisie op te stellen. De woningmarktonderzoeken uit 2010 en 2012 lieten immers zien dat een actualisering erg gewenst was omdat de zwaartepunten verschoven zijn. In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning.

Geconstateerd kan worden dat de crisis van de woningmarkt sinds 2012 verdwenen is "als sneeuw voor de zon". De realisatie van woningen in de duurdere sector is zeker gewenst en zal voor doorstroming op de woningmarkt kunnen zorgen.

Met de nota Wonen wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie.

2.5.3. Bouwsteen wonen

De Bouwsteen wonen is in 2017 vervaardigd als voorbereiding op de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor Soest. De Bouwsteen Wonen beschrijft voor welke woonopgaven de gemeente de komende jaren staat en welke ambities zij heeft als het gaat om wonen. Een belangrijk onderdeel daarin is het faciliteren van de nieuwbouwopgave.

In de Bouwsteen Wonen wordt een grote woningbehoefte vastgesteld, zowel voor de kern Soest als Soesterberg. Doelstelling is om het wonen in de gemeente Soest aantrekkelijk te houden en te anticiperen op verwachte demografische ontwikkelingen. De gemeenteraad stelde hiertoe in 2011 de volgende kaders vast: de bevolkingsopbouw dient meer in lijn te komen met het landelijk gemiddelde en de bevolkingsomvang neemt toe naar 39.500 inwoners in de kern Soest en naar 9.000 tot 9.500 inwoners in Soesterberg. Dit Raadskader is leidend in de Bouwsteen Wonen.

Uitgaande van de autonome bevolkingsontwikkeling (dus als er enkel voor de lokale behoefte wordt gebouwd) wordt een afname van de bevolkingsomvang in de gemeente voorzien. Daarnaast neemt het aandeel oudere huishoudens (55+ maar vooral 75+) steeds verder toe (vergrijzing). Om de doelstellingen uit het Raadskader te behalen, zullen meer woningen moeten worden gebouwd om huidige inwoners vast te houden en (met name jonge) huishoudens uit de omliggende regio aan te trekken. Dat is zeker haalbaar, gelet op de aantrekkelijke woonomgeving en de centrale ligging. Bovendien wordt er de komende jaren nog een aanzienlijke woningbehoefte in de regio verwacht. Een opgave waar ook de gemeente Soest invulling aan wil geven.

Om te voorzien in de (lokale en regionale) woningbehoefte, is het belangrijk woningen te bouwen die aansluiten op de woonwensen van woningzoekenden uit de gemeente en regio. In navolging op de ambitie om te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, dient nieuwbouw er enerzijds op gericht te zijn jonge huishoudens uit de regio aan te trekken. Dit vraagt inzet op het realiseren van (ruime) grondgebonden woningen, voornamelijk in de koopsector. Anderzijds is vergrijzing van invloed op de woningbehoefte, bijvoorbeeld door een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. In de sociale huursector zal de vraag vooral komen van kleine huishoudens. Deze vraag zal met name via de realisatie van appartementen gefaciliteerd worden.

De totale nieuwbouwopgave in de gemeente Soest bedraagt + 2.125 woningen tot 2030. Voor een deel wordt deze opgave ingevuld door bestaande plannen, voor een deel vraagt het om nieuwe plannen en locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied worden 36 nieuwe appartementen gebouwd. Deze appartementen voorzien in de vraag naar woningen voor kleine huishoudens. Ook in kwantitatief opzicht past het

bouwprogramma in de nieuwbouwopgave die de gemeente Soest in de Bouwsteen Wonen heeft geformuleerd. De woningbouwontwikkeling past daarmee ook in trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat er sprake is van een locatie in het bestaand stedelijk gebied hoeft trede 2 van de ladder niet te worden doorlopen.

2.5.4. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd.

Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. De Kerkstraat behoort tot de hoofdwegenstructuur.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds (1e herziening) vastgesteld. Op 28 september 2017 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 2.5.8 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op de percelen Kerkstraat 85-87 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.5. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soest-duinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

2.5.6. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

In de nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014) is het groenbeleid van de gemeente Soest vastgelegd. 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.

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. Rondom de appartementengebouwen krijgt het plangebied een groene invulling.

2.5.7. 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:

- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de 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 dat een vergunning wordt verleend mits 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. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er zich in en nabij het plangebied geen te behoudenbomen bevinden.

2.5.8. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

In de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel autoparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling; de parkeereis. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren dan het aantal dat wordt vastgelegd in de parkeereis.

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 3 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn.

Afbeelding 3: Parkeernormen woningbouw.

Type			Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Gelet op het feit dat er in de bestaande situatie sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, hoeft dat tekort bij een herontwikkeling niet op eigen terrein opgelost te worden. Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat er in dat geval voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

Afbeelding 4: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein ⁷	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage <i>Bij de woning</i>	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox <i>Op een ander perceel dan de woning</i>	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

2.5.9. Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan 2016-2020 een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030 ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of gemaakte prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

2.5.10. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het pro-

gramma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharderen van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

2.5.11. Plan van aanpak Diffuse bronnen

Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Veluwe, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren. Voor een groot deel wordt de overgebleven verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt door diffuse bronnen, bijvoorbeeld metalen en bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat een inventarisatie van diffuse bronnen en omschrijft hoe en wanneer de gemeente de diffuse bronnen aanpakt en hoe de gemeente de aanpak nog wil intensiveren.

2.5.12. Welstandsbeleid

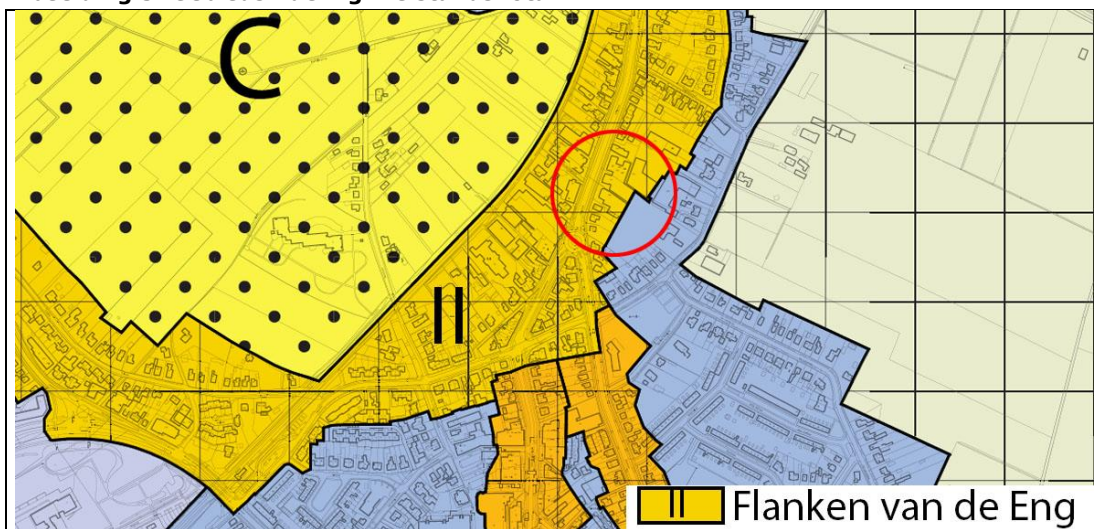
Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied II: Flanken van de Eng (zie afbeelding 5).

In de welstandsnota zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand. De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld en voor de beeldbepalende panden is het bijzondere niveau van kracht.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Afbeelding 5: Gebiedsindeling Welstandsnota.



Voor de Flanken van de Eng is het Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng (2004) van kracht. Het beeldkwaliteitplan geeft, zoals de titel al zegt, richtlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied langs de Eng. Het plan bestaat uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen. Samengevat: De flanken van De Eng vormen een markant gebied binnen Soest. Het oorspronkelijke bebouwingspatroon is in de loop van de tijd verdicht, maar de hoogteverschillen en de contrasten tussen het bebouwingspatroon aan de weg en de fraaie openheid van De Eng zijn nog deels in tact. Er is sprake van een bebouwingspatroon met individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen en een kap, al is er de nodige variatie in grootte en stijl. Incidenteel zijn complexen en aaneengebouwde woningen of appartementen aanwezig. Op enkele plaatsen is dat gepaard gegaan met een aantasting van het oorspronkelijke bebouwingspatroon. In het kader van dit beeldkwaliteitplan wordt gezien waar, bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering mogelijk is van de ruimtelijke kwaliteiten.

De Kerkstraat ligt in het deelgebied 'Kerkstraat en Soesterbergsestraat'. De bebouwing in dit deelgebied is zeer gevarieerd. Het authentieke vrijstaande huis op smalle (15-25m) en diepe kavels komt nog veelvuldig voor maar het straatbeeld wordt toch vooral beheerst door grootschaliger ontwikkelingen met een dubbele of driedubbele perceelsbreedte en een horizontale gevelopbouw in drie bouwlagen. Er wordt zowel gewoond als gewerkt in het gebied. Verspreid zijn er winkels, horeca, praktijkruimten en bedrijfjes te vinden. Garagebedrijven, een bouwbedrijf en kantoren drukken een duidelijk stempel op het zuidelijke gedeelte van de Kerkstraat.

De oorspronkelijke schaal en inrichting van dit deelgebied is nauwelijks meer herkenbaar. Dat houdt verband met het gevoerde beleid om het voormalige rijkswegtracé te transformeren tot een stedelijker omgeving, behorend bij de grootstedse plannen voor de gemeente ten tijde van de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966). Dat is ook als zodanig in de bestemmingsplannen vastgelegd. Thans bestaat de wens om nadrukkelijker dan voorheen het dorpse karakter aan de hoofdweg te respecteren en de relatie met het omliggende landschap in stand te laten of te herstellen. In de toekomst zullen terreinen vrijkomen van bedrijven die beëindigd of verplaatst worden.

De aanliggende bebouwing ontleent van oorsprong zijn dorpse karakter aan de perceelsgewijze individuele ontwikkeling, aan het ontbreken van een harde rooilijn en de veelvuldig voorkomende perceelsbreedte van 15 à 25 meter. De architectuur onderstreept dat individuele karakter door een veelkleurig palet aan bouwstijlen, materiaalgebruik en kleuren. Een bijzonder stedenbouwkundig kenmerk is altijd geweest dat tussen de bebouwing door een relatie voelbaar bleef tussen de weg en het spoor en De Eng aan de ene kant en het aflopen van de reliëf aan de andere kant. Bij verdichting en schaalvergroting gaat die relatie gemakkelijk verloren. Een herstel van het oorspronkelijke dorpsbeeld is niet meer mogelijk, daarvoor is er te veel veranderd in de omstandigheden en economische condities. Het is wel mogelijk om het contrast minder ingrijpend te maken door een andere bouwwijze en door aandacht te geven aan de landschappelijke gegevens.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten. De perceelsbreedte mag maximaal het dubbele van het origineel zijn (met een maximum van 40 meter), met een ontwikkeling en oriëntatie van de bebouwing in de diepte van het kavel zodat het doorzicht naar achteren behouden blijft. De situering van gebouwen is evenwijdig aan de kavelrichting, met een oriëntatie op de straat. De architectonische uitdrukking kan per kavel individueel zijn maar de afmetingen moeten wel op de belendingen zijn afgestemd. In afbeelding 6 zijn voor een aantal aspecten aanbevelingen gegeven voor nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied. De aanbevelingen zijn als uitgangspunt voor de planontwikkeling gebruikt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsmede diverse presentaties aan de Commissie Ruimtelijke Ordening is over de voorgenomen bouwplannen voor de Kerkstraat 85-87 positief geadviseerd.

Afbeelding 6: Aanbeveling beeldkwaliteitsplan.

Aspect	Aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein
hoofdvorm	geleed naar de oorspronkelijke perceelsbreedte
aan- en uitbouwen	ondergeschikt of in hoofdgebouw
dakvorm	--
gevels	straatgericht en individueel
detaillering	--
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	parkeren naar eigen terrein versterken laanprofiel

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

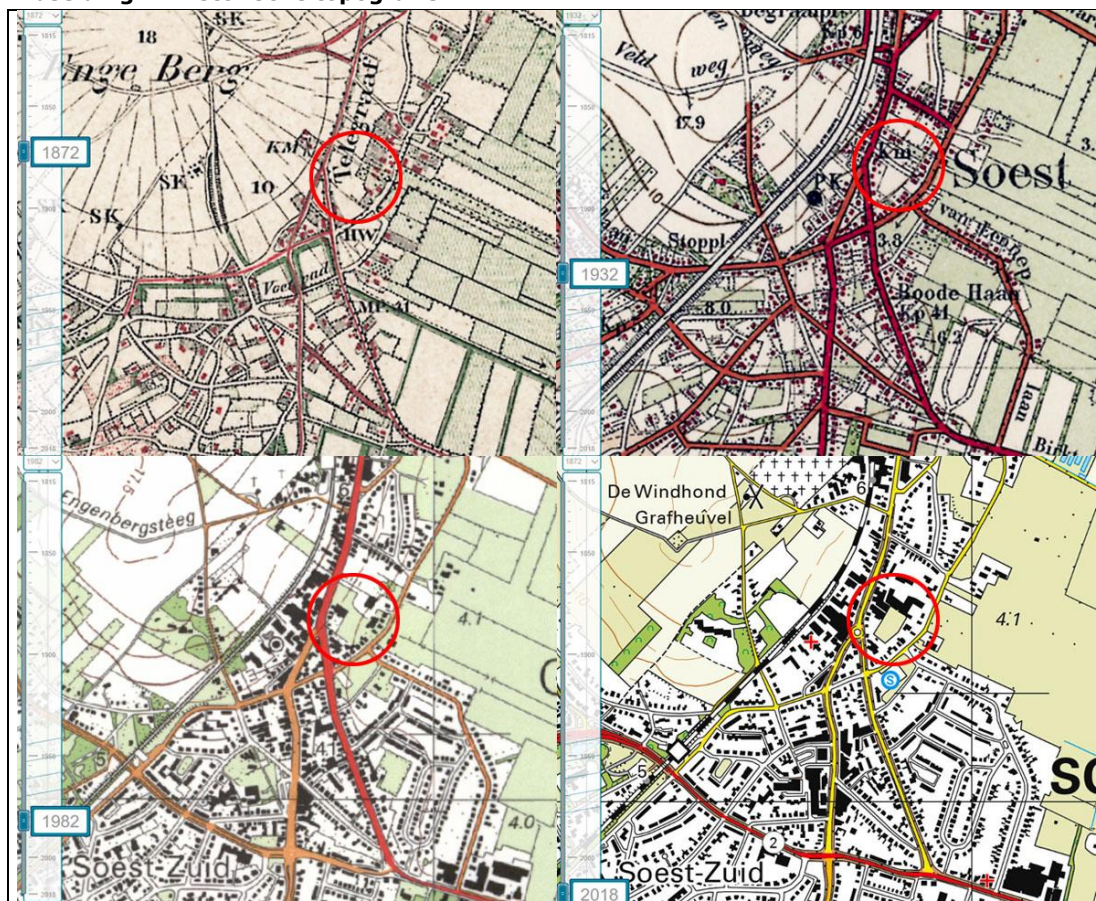
3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwen lang jaarlijks bemest met mest uit de schapenstal, vermengd met heideplaggen. Hierdoor is op het zand van de stuwwal een ongeveer 80 cm dikke humeuze grondlaag aanwezig (zwarte enkeerdgrond). Soest is in de middeleeuwen ontstaan op de overgang naar de laag gelegen Eemvallei.

De uiteinden van het langgerekte brinkdorp werden gevormd door Kort-End (de huidige omgeving van de Ferdinand Huycklaan), verbonden door het (oude) Kerkpad met het Lang-End (omgeving Burgemeester Grothestraat) met in het centrum de Kerkebuurt met de Oude Kerk.

Afbeelding 7: Historische topografie.



Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de ho-

ger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

De toenmalige bewoners zochten een droge en veilige plek wonen. De boeren die op de hoge gronden akkerbouw bedreven en hun vee lieten grazen op de laag gelegen natte weidegronden. De boerderijen werden gesticht tussen de hoge en de lage gronden en vormden zo een langgerekt lint dat de voet van de heuvelrug volgde. Op de topografische kaart uit 1872 is bebouwing te zien langs de Ferdinand Huycklaan. De bebouwing langs de Kerkstraat die onderdeel van de doorgaande route door Soest vormde, volgt pas in een veel later stadium. Pas vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw is het tussengebied geleidelijk aan bebouwd.

Voor het plangebied zijn in de afgelopen jaren diverse bouwplannen ontwikkeld, die om verschillende redenen niet zijn doorgegaan. Mede dankzij de 100 Dagen Challenge van de Provincie Utrecht ligt er nu wel een levensvatbaar plan voor het onderhavige plangebied en voor een aangrenzende locatie aan de Ferdinand Huycklaan. Voor die locatie aan de Ferdinand Huycklaan zal een separate planologische procedure worden doorlopen.

3.1.2. Stedenbouw

De Kerkstraat is onderdeel van de hoofdwegenstructuur in Soest. De bebouwing op en rondom het plangebied dateert uit verschillende jaren uit de vorige eeuw en heeft een diverse architectuur. Veel bebouwing heeft een hoogte van twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen zonder kap. Aan de overzijde (westkant) is de korrelstructuur van het oorspronkelijke lint geleidelijk meer verdicht dan aan de oostkant. Ook de bouwdiepte van de bebouwing is aan de westkant veelal groter dan aan de oostkant. Alhoewel dit vanaf de straatzijde niet duidelijk waarneembaar is, is het achtererf in het onderhavige plangebied wel intensief bebouwd.

De bebouwing op het perceel Kerkstraat 85-87 dateert uit 1989 (bron: BAG-viewer). Op beide adressen is aan de straatzijde een kantoorpand. Het pand op nummer 87 is een kantoorvilla, terwijl het pand op nummer 85 stijlenmerken (massaopbouw, kapvorm, gevelindeling en -bekleding) uit de tachtiger jaren van de vorige eeuw heeft. Beide panden worden door middel van bedrijfshallen achter de hoofdmassa onderling verbonden.

3.1.3. Functionele structuur

Langs de Kerkstraat zijn naast kantoren ook diverse bedrijven en woningen aanwezig. overheerst de woonfunctie. In het algemeen betreft dit (half)vrijstaande woningen. Tussen de Ferdinand Huycklaan en de Kerkstraat is een klein bedrijventerrein aanwezig waar zich bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogen vestigen.

3.1.4. Verkeersstructuur

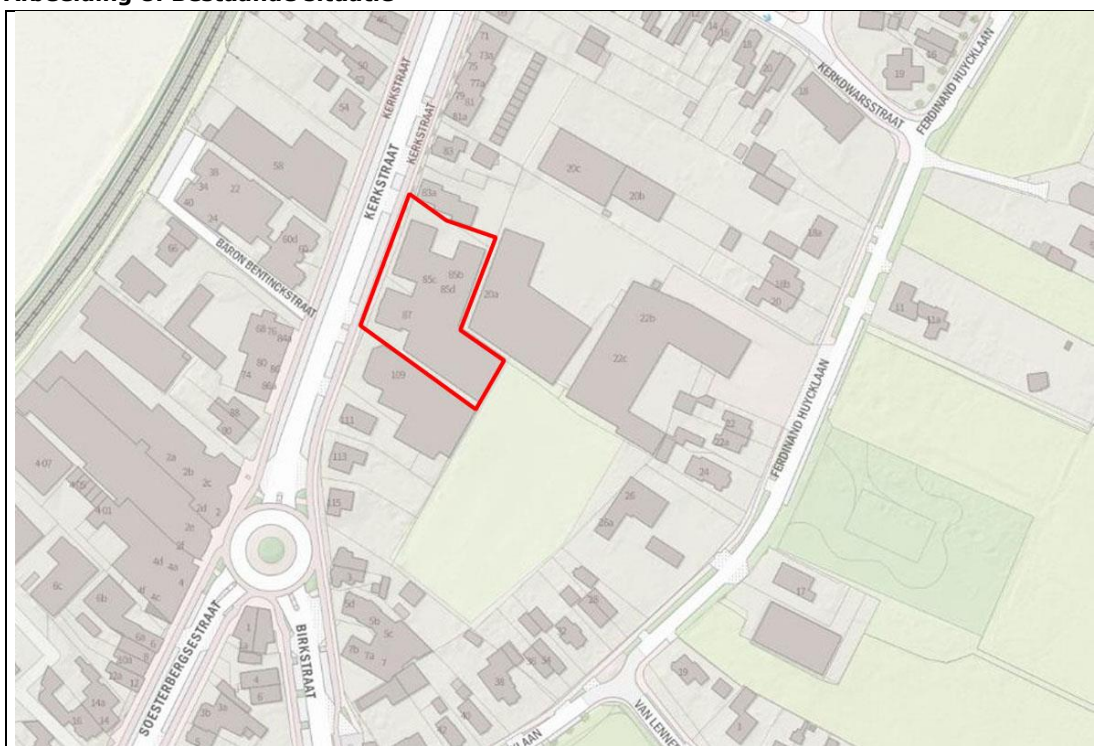
Voor de auto bestaat de hoofdwegenstructuur van de kern Soest uit de oude rijksstraatwegen. De Kerkstraat behoort tot die hoofdwegenstructuur (de route van Birkstraat tot Vredeshofstraat, de Biltseweg en Soesterbergsestraat).

De Kerkstraat heeft aan beide zijden langspaarkeerplaatsen en een vrijliggend fietspad. Voor de Kerkstraat geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. De omliggende woonstraten maken deel uit van een 30 km/uur-gebied.

3.1.5. Groen

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van NatuurNetwerk Nederland.

Abbeelding 8: Bestaande situatie



Omdat het perceel grotendeels is bebouwd en voor het overige deel, met uitzondering van wat beplanting tussen het trottoir en de voorgevel, verhard is, heeft het plangebied een ste-nig karakter.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage ge-bieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift af-gevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 5,1 meter boven NAP. Uit de bodemon-derzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op 5,3 m-mv aanwezig is.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit riolering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie.

Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

3.2. Toekomstige situatie

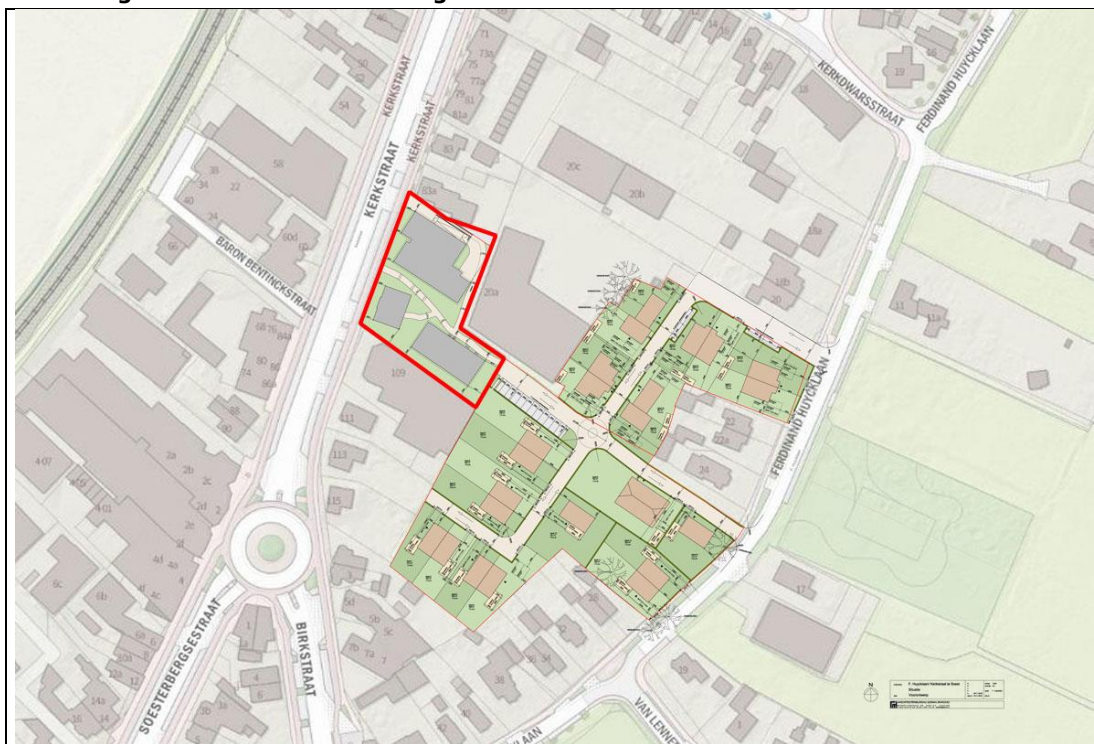
3.2.1. Stedenbouw

Met uitzondering van de kantoorvilla op nummer 87 wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt. De kantoorvilla zal voorsnog in gebruik blijven als kantoor. Op termijn zal het kantoor getransformeerd kunnen worden tot 5 appartementen.

Ten noorden van die kantoorvilla wordt een appartementengebouw gerealiseerd dat bestaat uit twee bouwblokken evenwijdig aan de verkavelingsstructuur die met elkaar worden verbonden door een centrale hal over alle verdiepingen. De 19 appartementen in dit gebouw worden via die centrale hal ontsloten. Onder dit appartementengebouw bevindt zich een stallingsgarage, die langs de noordkant van het pand kan worden bereikt.

Achter de villa wordt een tweede appartementengebouw met 12 appartementen gebouwd. Ook dit gebouw zal parallel aan de verkavelingsstructuur worden gebouwd. De appartementen op de begane grond hebben een kleine achtertuin. Voor het overige worden de gronden als binnentuin rond de bebouwing op een parkachtige manier ingericht. Door de lange relatief smalle gebouwen worden zichtlijnen naar het achterliggende nieuw te ontwikkelen woningbouwgebied aan de Ferdinand Huycklaan gecreëerd. Door de geleiding in de gevels en de frontbreedtes voegt de nieuwe bebouwing zich beter naar de maat en schaal van de bebouwing langs de Kerkstraat, dan de bebouwing in de huidige situatie.

Aan de straat grenzende gevels worden vormgegeven als formalistische gevels, corresponderend met het statige van de te behouden kantoorvilla. Rondom de binnentuin is gekozen voor een minder formele materialisering met houten gevels.

Afbeelding 9: Indicatieve toekomstige situatie.

In de directe omgeving zullen overigens nog meer bedrijfspercelen worden getransformeerd naar woningbouw. Ongeveer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan zal een bestemmingsplan voor Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a in procedure worden gebracht. Naar verwachting zal op termijn ook Ferdinand Huycklaan 20a worden getransformeerd naar woningbouw.

3.2.2. Verkeer

Door het vervangen van de bedrijfshallen door woningen zal de verkeersintensiteit van vrachtverkeer op de wegen in de omgeving afnemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor huurappartementen in het middensegment in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van respectievelijk 3,2 tot 4,0 motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 144 (36 x 4,0) motorvoertuigen per etmaal. Voor de bestaande kantoren (911 m² BVO) en bedrijfshallen (ongeveer 1.558 m² BVO) geldt verkeersaantrekkende werking van respectievelijk 6,3 tot 8,1 (kantoor) en 3,9 tot 5,7 (bedrijfshallen) motorvoertuigen per etmaal per 100 m². Dit resulteert dit in een verkeersaantrekkende werking van 163 (=9,11*8,1+15,58*5,7) motorvoertuigen per etmaal. Per saldo is er derhalve sprake van een verlaging van de verkeersintensiteit.

In de huidige situatie zijn er 37,6 parkeerplaatsen vereist (zie afbeelding 10). In werkelijkheid zijn er slechts vier parkeerplaatsen aanwezig. Bij ontwikkelingen hoeft een bestand te kort aan parkeerplaatsen op eigen terrein niet opgelost te worden. Er is sprake van een bestand te kort van $37,6 - 4 = 33,6$ parkeerplaatsen.

Afbeelding 10: Parkeren (huidige situatie).

BESTAAND		min.norm			
bestaand aanwezig					-4,0
niet-woonprogramma (per 100m2 bvo):					
-kantoor Kerkstraat 85		1,9	per 100bvo	518	9,8
-bedrijfsgebouw Kerkstraat 85		1,9	per 100bvo	629	12,0
-kantoor Kerkstraat 87		1,9	per 100bvo	393	7,5
-bedrijfsgebouw Kerkstraat 87		0,9	per 100bvo	929	8,4
bestaand tekort parkeerplekken					33,6

Afbeelding 11: Parkeren (toekomstige situatie).

MINIMAAL NODIG		min.norm		aantal	
wonen (wooneenheid)					
-woningen tot 45m2 GO		0,7	per won	12	8,4
-woningen >46 ^ <60m2		1,2	per won	23	27,6
-woningen >61 ^ <80m2		1,5	per won	1	1,5
-woningen >81^ <120m2		1,8	per won	0	0,0
-woningen >121m2 GO		2	per won	0	0,0
aanvullende eis wonen					
-1 parkeerplek per 3 woningen openbaar					
totaal aantal parkeerplaatsen				36	37,5

In totaal zijn voor het bouwplan 38 parkeerplekken benodigd (zie afbeelding 11). In de niet-openbare stallingsgarage zullen minimaal 9 parkeerplekken worden gerealiseerd. Aangezien het niet openbare parkeerplekken zijn dient een correctie factor van 0,8 gehanteerd te worden. Rekenkundig zijn er dan 7 parkeerplekken, terwijl er maar 4 parkeerplekken nodig zijn. Indien de Kerkstraat 87 kantoor blijft (begane grond, 1e verdieping en de 2e verdieping) dan is er 1 parkeerplek meer nodig dan bij wonen. Ook in dat geval zijn er rekenkundig 7 parkeerplekken, terwijl er 5 parkeerplekken nodig zijn. Derhalve worden er zowel voor het wonen als voor het kantoor voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Door de groene invulling van de gronden rondom de appartementen krijgt het plangebied een veel groener karakter dan in de huidige situatie.

3.2.4. Water

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak met af. Het bouwplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

De meest voor de hand liggende optie is infiltratie van het regenwater. Welke methode van infiltratie toegepast gaat worden zal nader worden onderzocht en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Alvorens de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit ook met de gemeente worden kortgesloten.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan en/of een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1 een oppervlakte van 100 hectare of meer
- 2 een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3 een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 2000 woningen).

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

De in deze paragraaf beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In afbeelding 12 wordt ingegaan op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de "Europese richtlijn beoordeling projecten" weergegeven in relatie tot de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Afbeelding 12: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om grondgebonden woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen, het plan/ de ontwikkeling staat op zichzelf. Wel is aan de naastliggend perceel van het plangebied een woningbouwlocatie geprojecteerd van circa 23 eengezinswoningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water. Omdat de woningen gasloos worden is het gebruik van (fossiele) brandstoffen beperkt tot het eventuele verbruik van elektriciteitscentrales.
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is.
Verontreiniging en hinder	Op enkele plekken is een verontreiniging geconstateerd in de bodem. Er zijn geen belemmeringen voor het huidige gebruik en zijn er uit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's aanwezig.
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	Geen.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Geen.
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Bedrijfsgebouw, woning en weiland.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, bergen bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Uit de AERIUS-berekening (volgens het model 2019) blijkt dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de aanliggende Natura 2000gebieden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureau- en booronderzoek is de archeologische verwachting voor een groot deel van het plangebied bijgesteld naar laag. Voor slechts een kleine strook aan de zuidelijke kant nog sprake is van een archeologisch relevant niveau. Gezien de omstandigheden (een strook van 1,5 meter tussen twee hoge gebouwen in) is het niet realistisch hier een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.
Kenmerken van het potentiële effect	
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het woningbouwplan bestaat uit 36 appartementen. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet hoeft te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodem belastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.
Grensoverschrijdend ka-	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf.

rakter van het effect	
Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit project.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht.
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van appartementen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Er kan sprake zijn van cumulatie van verkeerseffecten indien de aan de overzijde geprojecteerde woningbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit zal echter niet leiden tot onaanvaardbare effecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van doeltreffend te verminderen aanzienlijke effecten.

4.2.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek van het bodemonderzoek¹ blijkt dat op voorhand verwacht werd dat de vaste bodem op de locatie niet of slechts licht verontreinigd is. In het grondwater op de locatie zijn in het verleden sterk verhoogde concentraties aan zink aangetoond. Oorzaak van de verhogingen is niet bekend geworden. Voor zover bekend hebben er op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden en betrof het terrein voortgaand aan de huidige bebouwing weiland.

Voor het onderzoek is een strategie voor een onverdachte locatie (met betrekking tot vaste bodem) gehanteerd.

Uit toetsing van de grondmengmonsters blijkt dat enkel in de humeuze zandige bovengrond op de locatie een licht verhoogd gehalte aan PCB's voorkomt. De overige zandige bovengrond en zandige ondergrond blijken niet verontreinigd te zijn. De situatie blijkt overeen te komen met hetgeen op voorhand werd verwacht.

In het grondwater uit één peilbuis blijkt enkel barium in een concentratie boven de streefwaarde aangetoond. De sterke zinkverontreiniging die bij bodemonderzoeken halverwege de jaren '90 is aangetoond, blijkt niet reproduceerbaar te zijn. Een mogelijkheid is dat de halverwege de jaren '90 aangetoonde zinkverontreiniging in het grondwater in de loop der jaren van nature verdund en wellicht verplaatst is.

¹ Amos Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen herontwikkeling van enkele percelen aan de Kerkstraat 85-87 te Soest, 194.087.BR.11.ROS, Utrecht, 20 juni 2019

De door middel van het bodemonderzoek vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperkingen voor eventuele herinrichting van/nieuwbouw op de locatie. Wel dient opgemerkt te worden dat inpandig niet geboord is. De verwachting is dat de situatie onder de panden niet afwijkt van de vastgestelde situatie rondom de panden. Inpandig is de bodem immers afgedekt middels een gesloten betonvloer en derhalve minder vatbaar voor invloeden van bovenaf. Ter bevestiging van deze hypothese dient na sloop van de opstallen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit zal de gemeente Soest als voorwaarde meennemen in de omgevingsvergunning.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm. Wel wordt opgemerkt dat in en op de bodem geen bodemvreemde materialen, noch asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Op basis van de uitkomsten van onderhavig onderzoek bestaat er geen aanleiding om voor de locatie een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

PFAS hoeft momenteel enkel onderzocht te worden bij afvoer van grond. Te zijner tijd zal een partijkeuring plaatvinden volgens Besluit bodemkwaliteit waarbij ook de PFAS wordt geanalyseerd.

4.2.3. Milieuzonering

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

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 13: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Situatie in het projectgebied

Rondom het plangebied blijft nog een aantal bedrijfslocaties aanwezig waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn gevestigd. Het perceel Ferdinand Huycklaan 20a wordt gebruikt door Stichting De Paardenkamp en op het perceel Kerkstraat 109 is CarXpert Huigen gevestigd. Daardoor is er sprake van een gemengd gebied en geldt een richtafstand van 10 meter. gehuisvest. De dichtstbijzijnde woningen met de vergunningvrije uitbouw mogelijkheden worden op een kortere afstand van deze bedrijfsactiviteiten gerealiseerd. Deze bedrijven behoren veelal tot milieucategorie 2 vanwege het aspect geluid. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, is overeenkomstig de Handleiding me-

ten en rekenen industrielawaai nader akoestisch onderzoek² uitgevoerd om aan te tonen dat enerzijds de bestaande geluidrechten van de bedrijven in de directe omgeving worden gerespecteerd en dat anderzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen. De geluidbelasting is daarbij bepaald uitgaande van een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden', waarbij tevens rekening is gehouden met de beperkingen die er al zijn door de aanwezigheid van bestaande woningen.

In het onderzoek is ervan uitgegaan dat bedrijven vallen onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Voor wat betreft het Activiteitenbesluit hanteert de gemeente een richtwaarde van $L_{A_{r,LT}} = 50, 45$ en 40 dB(A) voor resp. dag, avond en nacht. Voor de maximale niveaus is het uitgangspunt $L_{A_{max}} = 70, 65$ en 60 dB(A).

Hoewel sprake is van geluidniveaus die, ter plaatse van de maatgevende woonblokken, meer bedragen dan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-uitgave, zijn deze in de concrete situatie acceptabel aangezien:

- voor wat betreft de gevels waarop te hoge geluidniveaus optreden kan worden aangesloten bij de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-uitgave: "Bedrijven en milieuzonering";
- bestaande woningen zorgen voor wat betreft de bedrijvigheid op het perceel Kerkstraat 109 al voor een beperking van (de geluidimmissie op basis van) de maximale planologische mogelijkheden. Uitgaande van deze beperking wordt ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A);
- alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie.
- de (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- bestaande woningen zorgen voor wat betreft de bedrijvigheid op het perceel Kerkstraat 109 al voor een beperking van (de geluidimmissie op basis van) de maximale planologische mogelijkheden. Uitgaande van deze beperking wordt ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A);

Hoewel sprake is van geluidniveaus die, ter plaatse van de maatgevende woningen, meer bedragen dan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zijn deze in de concrete situatie acceptabel aangezien:

- aangetoond is dat aan de criteria met betrekking tot het stellen van maatwerkvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan en dat aan de ontheffingswaarde van maximaal 55 dB(A) ten aanzien van het optredende langtijdgemiddeld beoorde-

² Kragten, Akoestisch onderzoek bedrijven Bouwplan Kerkstraat 85-87 te Soest, 20191210-RVO006-RAP-AKO-IL-2.0, Definitief, 's-Hertogenbosch, 10 december 2019

lingsniveau kan worden voldaan. Het bevoegd gezag kan op grond hiervan maatwerkvoorschriften vaststellen voor een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 54 dB(A). De optredende maximale geluidniveaus voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

4.2.4. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidszone van de Kerkstraat en de Birkstraat waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze weg heeft derhalve een geluidszone. De overige wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied en hebben derhalve geen geluidszone.

Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat, ten gevolge van verkeer op de Kerkstraat, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ter plaatse van ter plaatse van meerdere appartementen in beide woonblokken, als ter plaatse van de gevels van de bestaande villa wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Er is onderzocht in hoeverre er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Deze stuiten op overwegende bezwaren van bouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Vanwege de Birkstraat bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB. Ten gevolge van het wegverkeer op de Ferdinand Huycklaan (30 km/uur-weg) voldoet de geluidbelasting ter plaatse van alle appartementen in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt niet meer dan 48 dB.

Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, dient voor de appartementen vanwege verkeer op de Kerkstraat een hogere waarde aangevraagd te worden. De aan te vragen hogere waarde is afhankelijk van de locatie van de appartementen en bedraagt maximaal 62 dB.

³ Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeer Bouwplan Kerkstraat 85-87 te Soest, 20191210-RVO006-RAP-AKO-VL-2.0, Definitief, 's-Hertogenbosch, 10 december 2019

De appartementen waarvan een hogere waarde wordt aangevraagd dienen te voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Een zestal appartementen in het appartementengebouw dat het dichtstbij de Kerkstraat is gesitueerd beschikt niet over een geluidluwe gevel. Aanvullende maatregelen in het ontwerp, zoals inpandige balkons/loggia's of afschermdende elementen, zijn noodzakelijk om te voorzien in een geluidluwe gevel voor die appartementen.

Spoorwegverkeerslawaaï

Het spoortraject Den Dolder - Baarn is opgenomen op de geluidplafondkaart. De vastgestelde geluidproductieplafonds langs het traject bedragen, tussen het spoor en de Kerkstraat, maximaal 52 dB. Hiermee bedraagt de zonebreedte 100 meter, waardoor (een deel van) het plangebied net binnen de zone ligt. De zone is een aandachtsgebied waarbinnen de geluidbelastingen meer kunnen zijn dan de voorkeurswaarde. Door lokale omstandigheden kunnen binnen deze zone gebieden zijn met duidelijk lagere geluidbelastingen. Gezien de waarde van het geluidproductieplafond (ruim minder dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB) en de aanwezigheid van een groot gebied tussen de bron (spoorweg) en het plangebied met afscherming door woningen, zal er geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeurswaarde. Nader rekenonderzoek is derhalve niet uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er, indien de gevraagde hogere waarden worden verleend, ten aanzien van (spoor)wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 36 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

4.2.6. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Abbeelding 14: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 36 extra woningen in het plangebied.

4.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 4 september 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehou-

den moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 4 september 2019 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangevraagd voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevings-

vergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan worden gebruikt.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Arkemheen op een afstand van meer dan 9 kilometer. De afstand tot de meest nabijgelegen NNN is ongeveer 1,4 kilometer. Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Op basis van landelijk beleid wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd en daarom wordt voor de verwarming van de nieuwe bebouwing, ter plaatse van het plangebied, geen stikstof uitgestoten.

Op basis van landelijk beleid wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd en daarom wordt voor de verwarming van de nieuwe bebouwing, ter plaatse van het plangebied, geen stikstof uitgestoten. De nieuwe verkeersgeneratie van 36 appartementen zal afnemen ten opzichte van de bestaande verkeersgeneratie van een distributiecentrum waar lossen en laden plaatsvindt van zwaar vrachtverkeer. In verband met de planontwikkeling is een stikstofberekening gemaakt met de Aeriusscalculator. De AERIUS-berekening⁵ voor de aanleg- en gebruiksfase afzonderlijk alsmede gezamenlijk toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het plan vormt daarom geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstofdeposi-

⁴ Dresmé&vanderValk, Quicksan Wet natuurbescherming Kerkstraat 85&87 te Soest, IJmuiden, 25 juni 2019

⁵ RVO, Berekening Aeriusscalculator Kerkstraat 85, 3765CS Soest, Aeriussenmerk Rjej7G6pcqMX, Soest, 5 december 2019

tie is het plan daarom uitvoerbaar. Er zijn verder geen vervolgstappen nodig ten aanzien van stikstof.

Soortenbescherming

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied volledig verhard is. Daarom kunnen beschermde plantensoorten, vissen, amfibieën en reptielen, grondgebonden zoogdieren, insecten en ongewervelden op voorhand worden uitgesloten. Omdat in de twee kantoorpanden geschikte invliegopeningen in de vorm van open stootvoegen aanwezig zijn, kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen momenteel niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om te bepalen of de spouw door vleermuizen gebruikt (kunnen) worden. De aanwezige gebouwen zijn ongeschikt als broedlocatie voor huismus en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte holtes en openingen in de gevels en daken. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is ook voor huismus en gierzwaluw niet nodig. In het aanwezige groen (perkplanten) kunnen mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. Indien het groen wordt verwijderd, wordt geadviseerd om dit voor 15 maart of na 15 juli uit te voeren. Met deze planning wordt voorkomen dat nesten worden beschadigd en dat sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het niet nodig om vleermuizen onderzoek te doen. In de quickscan wordt geconstateerd dat de duurzame instandhouding van de soort niet in het geding komt, omdat bijvoorbeeld mitigerende en compenserende maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zal naderonderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd.

Voor het overige vormen de natuurwaarden geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge archeologische verwachting voor een eventueel aanwezig bouwlanddek en de top van de hier onder gelegen pleistocene afzettingen. In een eventueel aanwezig bouwlanddek kunnen archeologische resten worden aangetroffen uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd die verband houden met agrarisch grondgebruik. Hierbij kan gedacht worden aan resten van Middeleeuwse boerenerven in de vorm van (paal)gaten, waterputten, greppels, en sporen van landbewerking.

⁶ Salisbury Archeologie b.v., Soest, Plan Ferdinand Huycklaan deelgebied B en C (gemeente Soest) Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) (IVO-O), Salisbury Archeologisch Rapport 247, Assen, 24 april 2019

In de top van de pleistocene afzettingen kunnen archeologische resten worden aangetroffen vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuw tijd. Het plangebied bevindt zich op een overgangszonde tussen een hoog gelegen top van een stuwwal aan de westelijke zijde en een lager gelegen vallei aan de oostelijke zijde. Dit soort overgangszone blijken al vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke plaatsen te zijn geweest voor bewoning. Archeologische resten uit het Paleolithicum – Mesolithicum kunnen bestaan uit nederzettingsresten die te herkennen zijn aan vuursteenclusters, losse vondsten en (haard)kuilen. Resten uit latere periodes (Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen) kunnen bestaan uit losse vondsten en nederzettingsresten in de vorm van huisplattegronden, (paal)gaten, greppels, (water)kuilen en putten en sporen van landbewerking. Op basis van het bezoek aan het bouwarchief en de historische kaarten is de verwachting dat de huidige bebouwing tot op onbekende diepte de ondergrond verstoord heeft. Van de bedrijfshal op het perceel van Kerkstraat 85 is bekend dat de bouw hiervan de ondergrond tot 3,6 m beneden het maaiveldniveau aan de straatkant verstoord heeft.

In het plangebied is een karterend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van het karterende booronderzoek bestaat de pleistocene ondergrond uit hellingsspoelingsafzettingen. Op basis van de archeologische indicatoren die zijn aangetroffen kan het bouwlanddek in de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd gedateerd worden. Hoewel het karterende booronderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een archeologisch relevant niveau, een deels intact bouwlanddek, blijkt uit het onderzoek ook dat de ondergrond voor een groot deel verstoord is door (sub)recente bouwwerkzaamheden. Op basis van het bureau- en booronderzoek is de archeologische verwachting voor een groot deel van het plangebied bijgesteld naar laag. Voor slechts een kleine strook aan de zuidelijke kant nog sprake is van een archeologisch relevant niveau. Gezien de omstandigheden (een strook van 1,5 meter tussen twee hoge gebouwen in) is het niet realistisch hier een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen plannen. Dit advies is inmiddels goedgekeurd door de Gemeente Soest. (mail M. Verhamme, 14 oktober 2019).

4.6. 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 bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 1 en 2

In artikel 1 zijn de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en artikel 2 bevat de wijze van meten en berekenen.

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden en gronden rondom de appartementengebouwen hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan. Daarnaast is door middel van aanduidingen aangegeven waar hellingbanen, trappen en parkeervoorzieningen en waar balkons zijn toegestaan.

Artikel 4 - Wonen - Gestapeld

De appartementengebouwen zijn bestemd voor "Wonen - Gestapeld, zodat uitsluitend appartementengebouwen zijn toegestaan. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

In het bouwvlak van de bestaande kantoorvilla is de aanduiding 'kantoor' aangegeven. Door middel van deze aanduiding is bepaald dat het huidige kantoor mag worden voortgezet. In

de gebruiksregels is hierover bepaald dat het gebruik als 'kantoor' niet in combinatie met het gebruik ten behoeve van het wonen is toegestaan. Dat betekent dus òf 'kantoor' òf 'wonen'.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en situering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 10 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Soest en de initiatiefnemers zullen een overeenkomst afsluiten waarin het plan-schadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 24 mei 2018 is er een participatieavond georganiseerd over de herontwikkeling van Kerkstraat 85-87. Aanvullend daarop zijn de bezoekers in de gelegenheid gesteld om een enquête in te vullen. Er zijn ongeveer 80 adressen aangeschreven en er waren 39 personen aanwezig op de avond. Achteraf zijn 4 enquêtes ingevuld. In zijn algemeenheid werd het plan goed ontvangen. Onderstaand zijn kort de opmerkingen benoemd en daarbij ook de destijds gegeven antwoorden cursief weergegeven.

1. Gevraagd werd in hoeverre er verkeersoverlast zou ontstaan als gevolg van de planontwikkeling.
In de basis geeft woningbouw minder verkeersoverlast dan de huidige functies. De huidige bedrijf en kantoorfunctie zullen meer overlast geven met name in logistieke bewegingen waaronder ook laad- en losbewegingen. Wel ligt het accent van de verkeersdruk bij woningen veelal in de avond- en ochtendspits. In het ontwerp zal daar rekening mee worden gehouden. Gezien de beperkte omvang van het project is het geheel verwaarloosbaar. Daarnaast is de verwachting dat veel toekomstige bewoners geen auto zullen hebben zij het beperkt (doelgroep zal hoofdzakelijk zijn starters en senioren). Om het auto gebruik ook te destimuleren is het de bedoeling dat het gebouw goede voorzieningen krijgt voor fietsparkeerplekken (scootmobielen etc).
2. In hoeverre is er sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit?
Dit zal nog nader onderzocht worden en zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Vanuit de ervaring en eerder onderzoeken zal er geen sprake zijn van een verslechterende luchtkwaliteit mede doordat er geen sprake is van een verkeer aantrekkende werking. Daarbij geldt dat de huidige bedrijfsfunctie veelal een hogere uitstoot heeft.
3. Is woningbouw mogelijk binnen de milieucontouren van de huidige bedrijven?
Hier is onderzoek naar gedaan, uit het onderzoek is te concluderen dat woningbouw toelaatbaar is. Mede doordat er momenteel verschillende huizen in, op en op korte afstand van de milieucontour liggen. Dit onderwerp zal in het bestemmingsplan de aandacht krijgen en worden onderbouwd.
4. Is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar?
Er zijn voldoende parkeerplekken, zeker als de bestaande situatie wordt belicht waar een tekort aan parkeerplekken is en er sprake is van overlast. De hoeveelheid parkeerplekken in de

nieuwe situatie voldoen ook aan de nota parkeernormen auto en fiets van de gemeente Soest.

5. Zolang de hal van Paardenkamp niet meedoet is het geen ideaal plan.
De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij niemand kunnen dwingen om haar pand af te staan en mee te doen met de ontwikkeling. Wel is de stedenbouwkundige opzet zodanig ingepast dat de bestaande hal van Paardenkamp geen beperkingen oplegt. Aanvullend daarop is wel gezocht naar een gecombineerde in- en uitrit, mocht Paardenkamp in de toekomst toch getransformeerd worden naar woningbouw dan is dan eenvoudig inpasbaar.
6. Omwonenden zijn van mening dat er veel bebouwing op weinig grond wordt gesitueerd.
Het bebouwingsoppervlak en volume wordt met de nieuwe woonfunctie aanzienlijk minder dan de bestaande situatie. Ook de gehele stedenbouwkundige opzet wordt beter dan de huidige situatie. Dit is ook als zeer positief ervaren in de participatieavond. De twee- onder één kapwoningen in het plandeel aan de Ferdinand Huijcklaan hebben netto ongeveer 250-300 m² perceel, dat sluit aan bij omgeving.
7. Wat voor uitzicht is er vanuit de te realiseren woningen op de bedrijfshal?
De huidige opzet is in principe voldoende voor het goed functioneren voor de woningen. Uiteindelijk zal dat verfijnd gaan worden door bezonningsstudie, daglichtberekeningen etc. Wel zal de initiatiefnemer de situatie van het achterblok aan de oostzijde beter gaan positioneren zodat de afstanden tussen de bestaande bebouwing groter wordt.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 85-87" heeft vanaf 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen Kerkstraat 85-87. Naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijzen is een zin uit deze toelichting verwijderd.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl