

**Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Kerkstraat 83 A
NL.IMRO.0342.BPSOE0072-0301
juni 2023**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Aanleiding	1
Doelstelling	1
Ligging van het projectgebied	1
Vigerende bestemmingsplannen	1
1.1.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	1
1.1.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4 ^e herziening	2
Leeswijzer	3
 Hoofdstuk 2. Beleidskaders	 4
Inleiding	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.1.1. Nationale Omgevingsvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1.3. Verdrag van Malta	6
2.1.4. Wet natuurbescherming	7
2.1.5. Natuurnetwerk Nederland	7
2.1.6. Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.1.7. Nationaal Waterplan	8
2.1.8. Watertoets	8
2.1.9. De Europese kaderrichtlijn Water	9
2.1.10. Wet gemeentelijke watertaken	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
2.2.2. Interim Omgevingsverordening	10
2.2.3. Regionaal programma Wonen en Werken	11
2.4 Regionaal beleid	11
2.4.1. Blauwe omgevingsvisie 2050	11
2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027	11
2.4.3. Keur en legger	12
2.4.4. Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040 : Regio Amersfoort Centraal!	13
2.5 Gemeentelijk beleid	13
2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg	13
2.5.2. Masterplan Wonen Soest	14
2.5.3. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021	15
2.5.4. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	16
2.5.5. Groenstructuurplan	16
2.5.6. De groene kernkwaliteit van Soest 2014	16
2.5.7. Bescherming en kap van bomen 2012	17

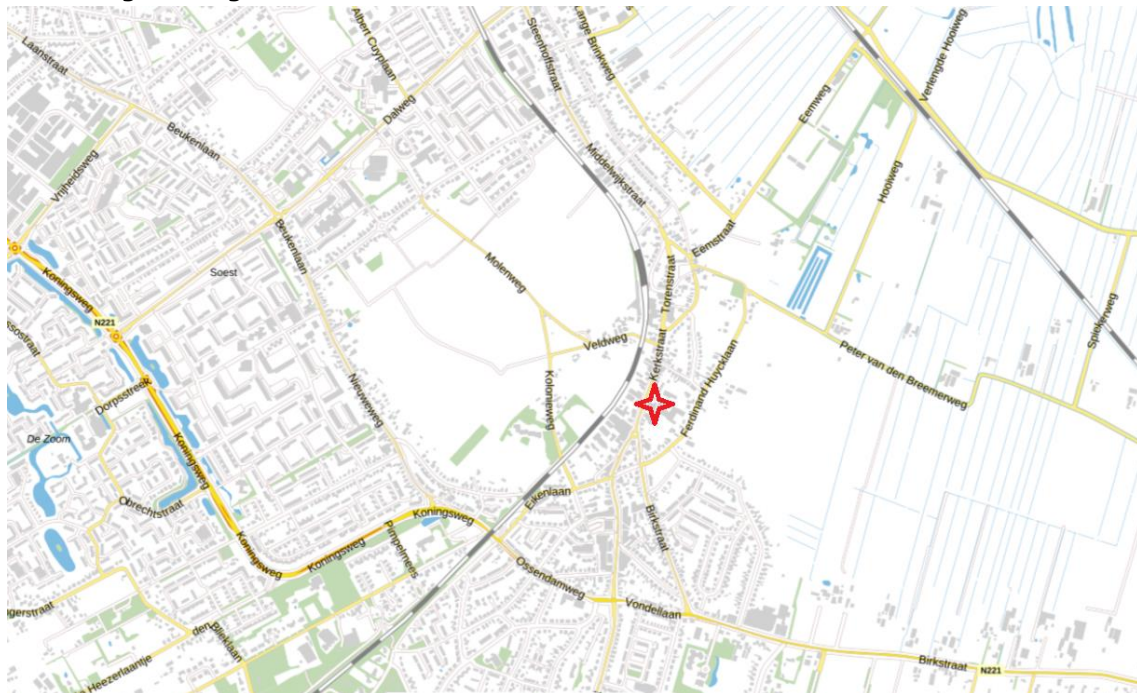
2.5.8. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	17
2.5.9. Programma Energietransitie 2020-2025	18
2.5.10. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	19
2.5.11. Plan van aanpak Diffuse bronnen	19
2.5.12. Welstandsbeleid	20
2.5.13. Grondstoffenaanpak 2021-2023	22
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	24
3.1 Bestaande situatie	24
3.1.1. Cultuurhistorie	24
3.1.2. Stedenbouw	25
3.1.3. Functionele structuur	25
3.1.4. Verkeersstructuur	25
3.1.5. Groen	26
3.1.6. Water	26
3.2. Toekomstige situatie	27
3.2.1. Stedenbouw	27
3.2.2. Verkeer	28
3.2.3. Groen	29
3.2.4. Water	29
Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken	30
4.1. Algemeen	30
4.1.1. Bodem	30
4.1.2. Milieuzonering	30
4.1.3. Geluidhinder	32
4.1.4. Luchtkwaliteit	33
4.1.5. Externe veiligheid	33
4.3. Water	34
4.4. Natuurwaarden	35
4.5. Archeologie	36
4.6. Kabels en leidingen	37
Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling	38
Inleiding	38
Toelichting	38
De regels	38
De verbeelding	40
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	41
Economische uitvoerbaarheid	41
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Ontwerpbestemmingsplan	42

Hoofdstuk 1. Inleiding

Aanleiding

Op 22 juni 2015 is aan de eigenaar van het perceel Kerkstraat 83 A omgevingsvergunning verleend ex artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om het voorste deel van het pand te gebruiken als kantoor en het achterste deel als woning. Voor dit perceel is weliswaar het gebruik van het pand gewijzigd, maar de onderliggende bestemming 'Bedrijf' is nog steeds van toepassing. De eigenaar van het perceel wil dat het gebruik van het pand geformaliseerd wordt in een bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het huidige gebruik van het pand te formaliseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor het huidige gebruik (kantoor en wonen) van het pand.

Afbeelding 1: Plangebied.



Doelstelling

De doelstelling is om het huidige gebruik (kantoor en wonen) van het pand Kerkstraat 83 A vast te leggen in een bestemmingsplan.

Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

Vigerende bestemmingsplannen

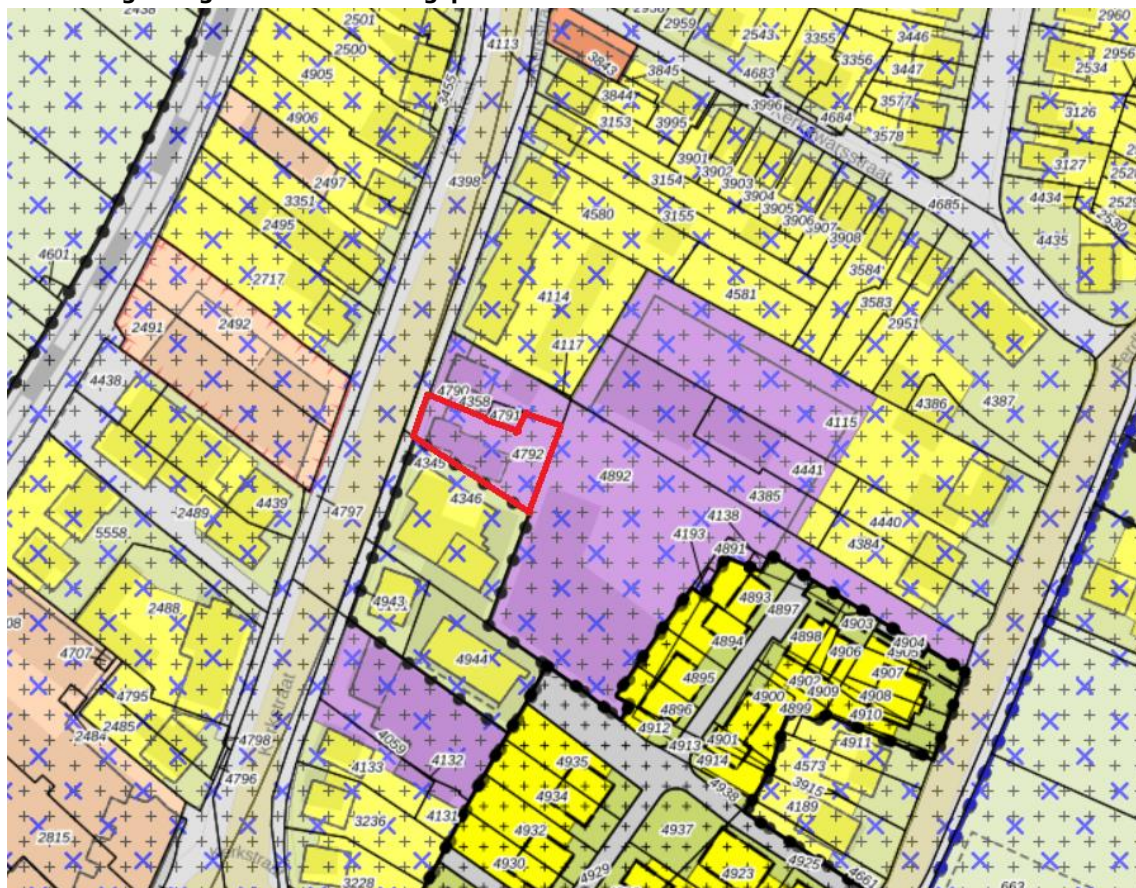
1.1.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

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 catego-

rie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de wegzijde is een bouwvlak opgenomen waarin de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter mogen bedragen.

Het perceel heeft 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



1.1.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 2.5.8 een samenvatting is opgenomen.

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

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.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en data-centra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is het formaliseren van een bestaand kantoor/woonpand niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. 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 1 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 1 woning in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

2.1.3. Verdrag van Malta

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (versie 2016). Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen. De archeologische beleidskaart is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast archeologische Rijksmonumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet neemt de gemeente Soest in bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

Regeling in het bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is.

2.1.4. 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.

2.1.5. Natuurnetwerk Nederland

Het 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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.

2.1.9. 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 0 wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.1.10. 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld.

De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan het vastleggen van een bestaand kantoor/woonpand in een bestemmingsplan. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Het vervangen van een bedrijfspand door een kantoor-woonpand binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

2.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2023 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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 het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk

gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. Het vervangen van een bedrijfspand door een kantoor/woonpand past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot het vervangen van een bedrijfspand door een kantoor-woonpand. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.2.3. Regionaal programma Wonen en Werken

Een uitwerking van de provinciale omgevingsvisie is het regionale programma Wonen en Werken. In dit programma maakt de provincie afspraken met de gemeenten en regio's over plannen voor woningbouw en bedrijventerreinen. Het gaat om zowel afspraken over aantallen woningen en hectares bedrijventerrein als kwalitatieve ambities. Plannen moeten binnen de gemaakt afspraken passen. Eventuele afwegingen over bouwen buiten de kernen worden binnen dit programma gemaakt.

Het programma bevat geen afspraken over transformatieprojecten op perceelsniveau.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1. Blauwe omgevingsvisie 2050

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

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

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

2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid
 - ✓ Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

- Watersysteem
 - ✓ Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen
- Wonen en zuiveren
 - ✓ Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie
 - ✓ Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
 - ✓ Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

2.4.3. Keur en legger

Daarnaast heeft het Waterschap Vallei en Veluwe toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van het waterschap. De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de beschermingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
 - ✓ buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
 - ✓ binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.
- het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
 - Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
 - de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren;

- Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is;
- voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
 - ✓ de onttrekking maximaal 3.000 m³ per dag bedraagt, en
 - ✓ de onttrekking maximaal zes maanden duurt, en
 - ✓ de onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:

- voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de beschermingszones van watergangen wel.
- voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken.

2.4.4. Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040 : Regio Amersfoort Centraal!

Ook na 2030 kent de regio Amersfoort een groeiopgave. Het is een geliefd vestigingsgebied, met als keerzijde dat ruimte en leefbaarheid onder druk komen te staan. Het ontwikkelbeeld schetst een integraal perspectief voor de verschillende ruimtevragers. Het ontwikkelbeeld rust op een zestal pijlers:

- robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit;
- combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te waarborgen;
- wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen;
- aanjagen nationale betekenis van regio met unieke economische clusters;
- inzetten op gezonde mobiliteit als volwaardig keuze-alternatief;
- integraal aanpakken bereikbaarheid op de multimodale corridors.

Met de bijbehorende strategie voor het buitengebied, wonen-werken en bereikbaarheid-mobiliteit:

- de Grebbelinie en beken zijn de basis voor een robuust landschap;
- concentratie van wonen en werken vormt de katalysator om de regio te verankeren in het Stedelijk Netwerk Nederland;
- OV en fiets worden volwaardige keuzealternatieven naast de auto;
- Metropoolpoort Amersfoort Centraal-Schothorst en de regiopoorten Barneveld en Nijkerk vormen de focusgebieden van de regio;
- voor de andere kernen geldt dat er gebouwd wordt voor vitaliteit met een sterke binding en meerwaarde voor het omliggende landschap.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de

integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

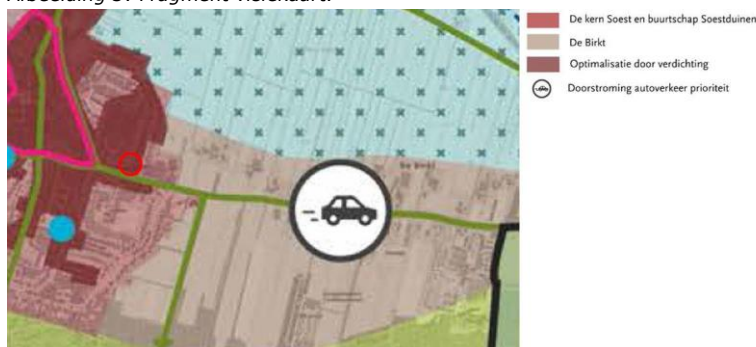
Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die we met de visie willen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

In 2040 zijn er in de gemeente Soest meer woningen dan nu. Met een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030 kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. Inwoners bepalen samen met de gemeente waar nieuwe woningen komen. Daarbij in de volle breedte gekeken naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'. In 2040 zijn er meer banen en meer bedrijven. Bedrijfsterreinen zijn even groot als nu, maar worden intensiever gebruikt. Soest heeft in dat jaar 7 levendige centrumgebieden, 5 in Soest en 2 in Soesterberg, elk met hun eigen identiteit en mix van functies. De inwoners van Soest lopen en fietsen meer en gebruiken vaker het OV en de deelauto.

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soest'. Het plangebied en zijn omgeving hebben de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'. Daarnaast heeft de Birkstraat de aanduiding 'doorstroming autoverkeer prioriteit'. De Birkstraat is een hoofdverbinding van de kern Soest en daarom wordt eraan gestreefd dat deze zo weinig mogelijk aansluitingen heeft. Door de onderhavige planontwikkeling zal het aantal aansluitingen niet toenemen.

In de omgevingsvisie zijn geen grotere woningbouwlocaties opgenomen. De visie gaat evenmin in op individuele initiatieven.

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.



2.5.2. Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
- met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
- gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waardoor de resterende woningbehoefte uitkomt op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

- ✓ ▪ huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschiktewoning;
- ✓ ▪ betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Het beleid er is daarom op gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

Het kantoor-woonpand is levensloopgeschikt, maar is ook geschikt voor starters. De onderhavige planontwikkeling past binnen de geconstateerde behoefte van het Masterplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals eerder opgemerkt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

2.5.3. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021

In 2021 is de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021 vastgesteld. In die verordening is bepaald dat bij ontwikkelingen van projecten in de kern Soest bestaande bij het toevoegen tot 19 woningen minimaal 50% dient te bestaan uit betaalbare woningbouw (huur en/of koop) tenzij er ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen. Onder betaalbare woningbouw wordt verstaan: sociale huur, middenhuur (maximaal € 1000,-) en 25% sociale koop (maximaal €250.000,-). Het overige deel van de ontwikkeling is vrij in te vullen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn en de inkomensdoelgroepen.

Bij de toepassing van de doelgroepenverordening is het standaard om een uitzondering te maken voor de ontwikkeling van 1 woning. Het betreffende kantoor-woonpand zal in de duurdere segment worden aangeboden.

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 parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 21 oktober 2021 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 0 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

Het kantoor-woonpand op het perceel Kerkstraat 83 A 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 kom 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 het kantoor-woonpand 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 4e herziening

In de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 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 en met 40 m ² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m ² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m ² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m ² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m ² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m ² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

In hoofdstuk 3.2.2. blijkt dat er in dat geval voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

2.5.9. Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet. Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Bouwbesluit is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1 Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2 Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- BENG 3 Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Het kantoor-woonpand voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

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 programma 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 verhard 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.

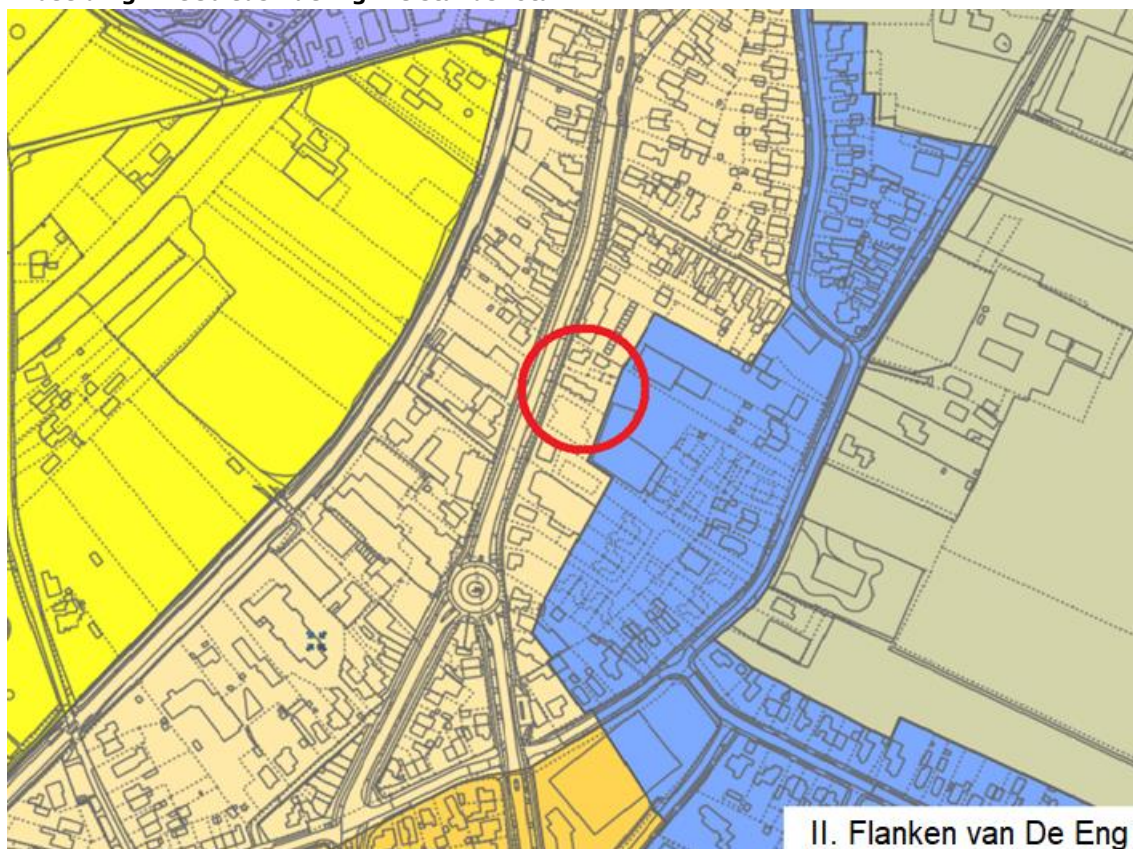
2.5.12. Welstandsbeleid

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 4).

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 4: 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 aflopende 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 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 de presentatie aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is over het kantoor-woonpand aan de Kerkstraat 83 A positief geadviseerd.

2.5.13. Grondstoffenaanpak 2021-2023

In de Wet Milieubeheer is opgenomen dat de gemeente verplicht is bij ieder perceel in de gemeente huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen. Voor de inzameling van de diverse soorten huishoudelijke afvalstoffen stelt de gemeente vast via welk inzamelmiddel een bepaalde afvalstroom wordt ingezameld. In de meeste gevallen is dit een mini-container of een ondergrondse container. Voor beide inzamelmiddelen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd zodat deze inzamelmiddelen goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst. De milieupact van het verbranden van afval is groot en de kosten hiervan stijgen. De vraag naar

grondstoffen neemt toe, en beschikbaarheid neemt af. Dit alles vereist dat er op een andere manier moet worden omgegaan met afval en de daarvan deel uitmakende grondstoffen. Daarom is in de Grondstoffenaanpak als doel opgenomen huishoudelijk restafval te verminderen en afvalscheiding te stimuleren. Dit bereiken we door enerzijds meer service te bieden op herbruikbare afvalstromen en anderzijds minder service te bieden op restafval. Dit kan betekenen dat er vaker verschillende afvalstromen in de straten worden aangeboden en/of dat er meer ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Voor het kantoor-woonpand is hier terdege rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

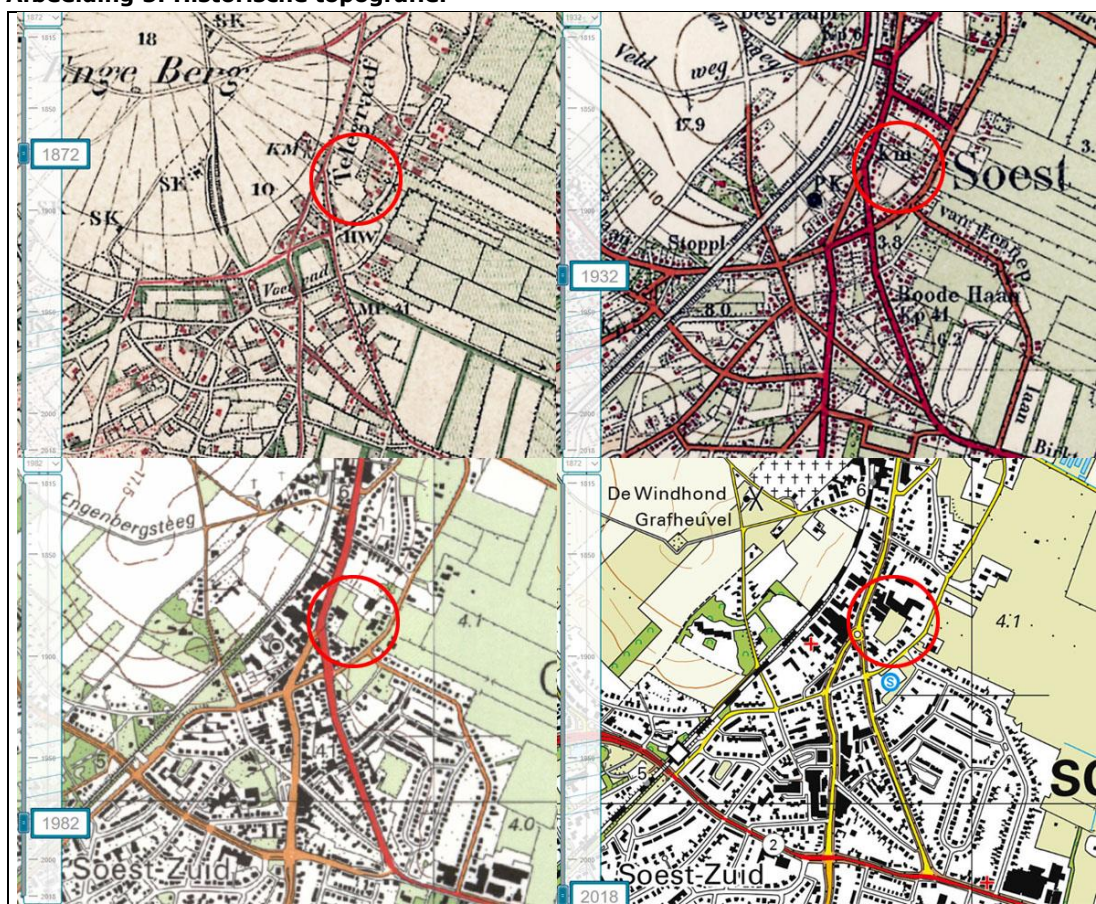
3.1 Bestaande situatie

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 5: 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 hoger 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 83 A dateert uit 1989 (bron: BAG-viewer). Op het adres is aan de straatzijde een kantoorpand. Aan de achterzijde van het perceel is men voornemens om woningbouw te realiseren.

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 Vredenhofstraat, de Biltseweg en Soesterbergsestraat).

De Kerkstraat heeft aan beide zijden langspaarkeerplaatsen en een vrij liggend 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.

Afbeelding 6: 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 steinig karakter.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 5,1 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.1.1) 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) afgekopeld 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.

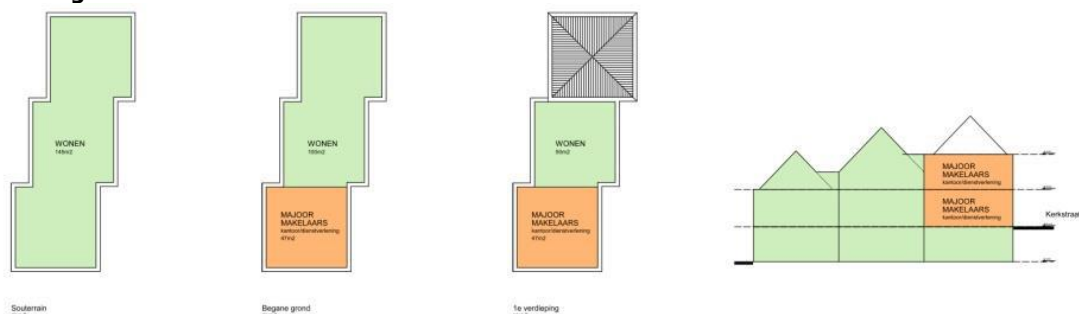
Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Het betreffende kantoor-woonpand is vrijstaand en bestaat uit drie te onderscheiden kubussen. Het gehele pand bestaat verder uit drie bouwlagen, welke deels ondergronds is gelegen. De tweede en derde bouwlaag van de voorste kubus wordt als kantoor gebruikt. De overige delen van het pand worden gebruikt als woning.

Afbeelding 8: Kerkstraat 83 A



Het destijds ingediende verzoek om het leegstaande kantoorpand te gebruiken als woning met zelfstandig kantoor is in strijd met het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit het feit dat het gebruik van wonen niet binnen de bestemming Bedrijf past. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 4 onder 9 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is de omgevingsvergunning verleend. Vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.

In de directe omgeving zijn overigens nog meer bedrijfsperven getransformeerd naar woningbouw, denk aan Kerkstraat 85-87 en Ferdinand Huycklaan 22c en 26/26a. Naar verwachting zal op termijn ook Kerkstraat 58 (GiGa Meubel) en Ferdinand Huycklaan 20a (Paardenkamp) worden getransformeerd naar woningbouw.

3.2.2. Verkeer

Parkeren

Huidige situatie

De laatste actieve functie van het gebouw is kantoor. De totale oppervlakte wordt aangegeven als 389m². Voor kantoor geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per 100m² BVO. De parkeereis van het laatste actieve gebruik is 7,4 parkeerplaatsen. Op de bouwvergunning zijn 8 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee is er geen bestaand tekort.

Parkeereis verzoek

De aanvrager geeft aan het kantoorgebouw te willen gebruiken als woning met een zelfstandig kantoor. In de plannen heeft de woning een BVO van 295m² en het kantoor een BVO van 94m². De parkeernorm voor een woning van 150m² BVO of groter is 2,2 parkeerplaatsen per woning of met een fietsenberging voor 6 fietsen (=9,5m²) 2,1 parkeerplaatsen per woning. Voor een kantoorfunctie geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per 100 m² BVO. De parkeereis voor het kantoor is 1,8 parkeerplaats. Er is een berging van 12m² aanwezig en zodoende wordt er vanuit gegaan dat wordt voldaan aan de fietsparkeernormen.

Beoordeling van de parkeereis is afhankelijk van de bestemming die het perceel/pand krijgt. Bij de bestemming kantoor gelden bovenstaande parkeernormen en komt de parkeereis op

3,9 parkeerplaatsen. Daarnaast is het mogelijk om de bestemming kantoor te laten vallen onder een kantoor aan huis. De parkeereis van de functie aan huis ligt onder de 3 parkeerplaatsen en is daarmee ondergeschikt en vervalt. Daarmee komt de parkeereis op 1,8 parkeerplaatsen.

Beoordeling parkeereis

In het plan is aangegeven 4 parkeerplaatsen te plaatsen. Wanneer de bestemming wonen wordt met een bedrijf aan huis wordt aan de parkeereis van 1,8 parkeerplaatsen voldaan. Wanneer de bestemmingen woning en kantoor allebei worden toegepast geldt een parkeereis van 3,9 parkeerplaatsen. Voor het kantoor 1,8 parkeerplaatsen, resterend 2,1 parkeerplaatsen. Met de correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen terrein van 0,8 tellen deze 2,1 mee voor 1,7. Hiermee wordt aan de parkeereis voldaan.

Bereikbaarheid

De woning en kantoor worden ontsloten op de Kerkstraat via de bestaande uitrit. De Kerkstraat behoort tot onze hoofd-ontsluitingsstructuur. Er wordt geen forse toename van autobewegingen van en naar het perceel verwacht. Met deze reden is er geen bezwaar om de bestaande uitrit te gebruiken als ontsluiting van de woning met kantoor.

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

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestaande gebruik als woning met zelfstandig kantoor wordt geformaliseerd in een bestemmingsplan, zonder dat er nieuwe gebouwen worden toegevoegd. Ook vindt er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats. De bestaande wijze van (hemel)waterafvoer in het plangebied wijzigt derhalve niet.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

4.1.1. Bodem

Beleid en regelgeving

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

Situatie in het plangebied

Als onderdeel van het bestaande gebruik als woning met zelfstandig kantoor op het perceel Kerkstraat 83 A in Soest vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een formalisering van de bestaande situatie. Bovendien zijn er binnen de gemeente Soest geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. Dit blijkt ook uit de gegevens van het digitale bodemloket (www.bodemloket.nl). Daarmee zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.1.2. 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 8: 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

In de destijds verleende vergunning werd in het daarbij behorende akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het gebruik van het pand als woning met zelfstandig kantoor voor zowel de toekomstige bewoners als voor de omliggende bestaande bedrijven niet onredelijk bezwarend zijn.

Voor de overwegingen met betrekking tot dit aspect wordt verwezen naar de onderstaande rapporten welke onlosmakelijk deel uitmaken van destijds verleende vergunning:

- BuRo: Kerkstraat 83, Bedrijven en milieuzonering, 17 februari 2015, Kenmerk 0342-22-N01, Projectnummer 0342-22
- DPA Cauberg-Huygen: Transformatie pand Kerkstraat 83a te Soest, Geluid wegverkeer, geluidwering en bedrijven, 19 december 2014, Notitie 20141474-01.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het formaliseren van het bestaande gebruik als woning met zelfstandig kantoor op het perceel.

4.1.3. 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.

In de destijds verleende omgevingsvergunning werd in het daarbij behorende akoestisch onderzoek geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege de Kerkstraat ten hoogste 54 dB bedraagt op de zuidgevel van de woning op de verdieping. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden, echter aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt ruimschoots voldaan. Er zijn overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard tegen maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting van de gevel van de woning tot de voorkeursgrenswaarde. In het kader van de omgevingsvergunning is op 19 juni 2015 een besluit tot hogere geluidgrenswaarden genomen zaaknummer 1311773, documentnummer 1311779. Dit besluit is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

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)wegverkeerslawai geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.1.4. 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 1 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.

4.1.5. 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.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart**Conclusie**

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering.

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 ordeningsproces 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 gehouden 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 aangewezen 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. Bij de destijds verleende omgevingsvergunning is de gemeente geconsulteerd.

4.4. Natuurwaarden

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instand-

houdingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen. Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

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

Situatie in het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Arkemheen'. Dit gebied bevindt zich op een geruime afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (het formaliseren van het bestaande gebruik als woning met zelfstandig kantoor) zijn significantie negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten. Het plangebied is ook niet in of nabij het NNN gesitueerd. Om dezelfde reden (het formaliseren van het bestaande gebruik als woning met zelfstandig kantoor) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

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.

Als onderdeel van het formaliseren van het bestaande gebruik van het pand als woning met zelfstandig kantoor zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Desalniettemin is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge waarde' opgenomen, zodat wordt aangesloten bij gemeentelijk archeologiebeleid. Het betreft in dit kader een wijziging van de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie waardevol gebied 2' uit het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Hiermee zijn mogelijke archeo-

logische waarden bij eventuele grotere bodemingrepen in de toekomst beschermd. Voor nu betreft het dus vooral een signaleringsfunctie.

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

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.

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.

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 Antidubbeltebepaling

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 gebruiksbeepaling 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.

De verbeelding

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

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.

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.

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.



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl