

**Toelichting
bestemmingsplan**

Kerkpad ZZ 3-3a

**NL.IMRO.0342.BPSOE0075-0301
23 november 2023**

Toelichting Bestemmingsplan Kerkpad ZZ 3-3a

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.476
Datum : 23 november 2023
Versie : 8
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	7
2.3	Bestaande situatie plangebied	8
2.4	Nieuwe situatie.....	11
3	BELEIDSKADERS.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Bodem	24
4.3	Milieuzonering	24
4.4	Geluid	25
4.5	Luchtkwaliteit.....	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water.....	30
4.8	Ecologie.....	31
4.9	Archeologie.....	32
4.10	Cultuurhistorie	34
4.11	Kabels en leidingen	35
5	JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	37
5.3	Toelichting op de artikelen	37
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo B.V., 'Woningsplitsing Kerkpad ZZ3/3a te Soest - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 3 december 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan het Kerkpad Zuidzijde (ZZ) nummer 3 in Soest is een monumentale woonboerderij gesitueerd. Hoewel de huidige boerderij al twee huisnummers heeft (nr. 3 en nr. 3a), is er momenteel één woning aanwezig. Door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het perceel en bijbehorende opstallen, is een plan ingediend om de woonboerderij te splitsen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het voorhuis en het achterhuis.

Het gemeentebestuur van Soest heeft een aantal jaren geleden al aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling (principebesluit 17 mei 2016). Belangrijk argument daarvoor is dat de splitsing niet leidt tot een aantasting van de beleving van het monument en er feitelijk al twee huisnummers aanwezig zijn. Wel worden er twee aandachtspunten meegegeven (het uitsluiten van bijbehorende bouwwerken en uitsluitend gebruik maken van groene erfafscheidingen / hagen) waarmee in het nieuwe plan rekening gehouden moet worden.

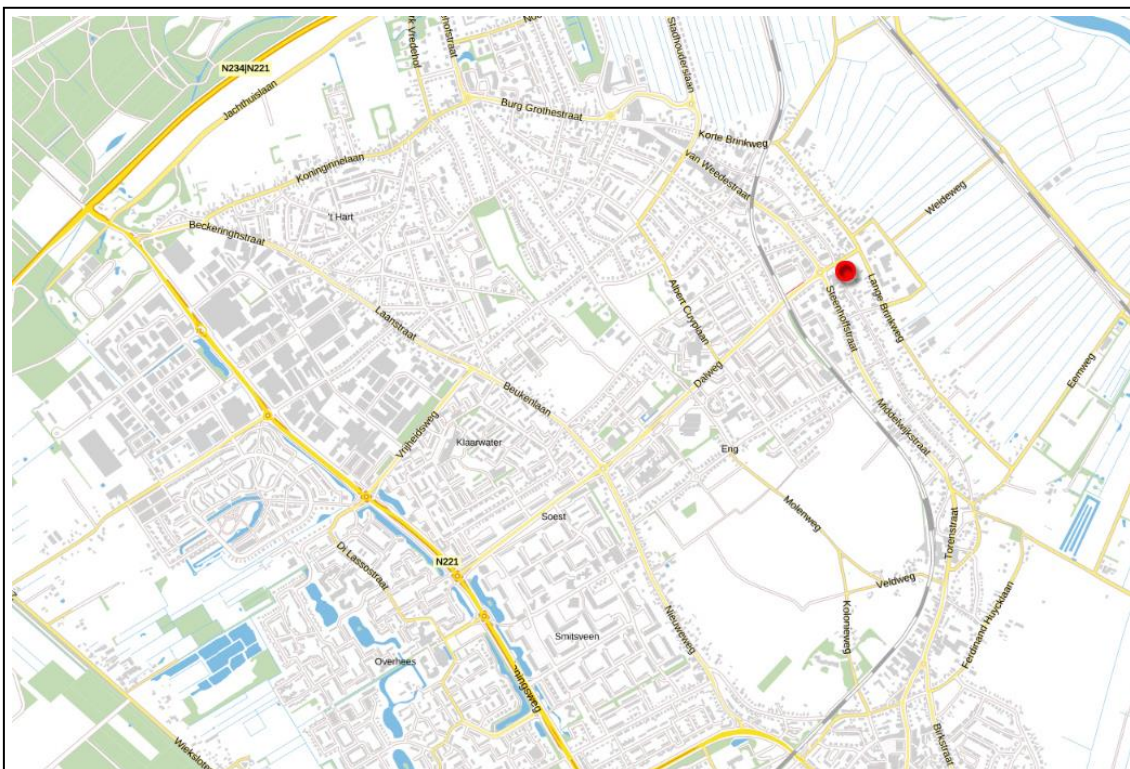
Om de gewenste splitsing van de woonboerderij aan het Kerkpad ZZ 3 en 3a ook planologisch-juridisch vast te leggen, is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkpad ZZ 3-3a' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied aan het Kerkpad ZZ ligt in de bebouwde kom van het dorp Soest, in het oostelijk deel van de kern. Daarmee maakt de locatie deel uit van een gedeelte van het dorp die een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis van Soest heeft gespeeld. Het perceel heeft een totale omvang van ruim 1.600 m² en heeft betrekking op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder gemeente Soest, sectie A, nummers 4398, 5222 en 5358.

In het noordwesten, noordoosten, oosten en zuiden grenst de planlocatie aan de zij- en achtererven van de naastgelegen vrijstaande woningen. In het uiterste noorden grenst het gebied, in de vorm van een bestaande in- en uitrit naar het perceel, aan de Korte Kerkstraat. Het Kerkpad Zuidzijde zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het westen.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



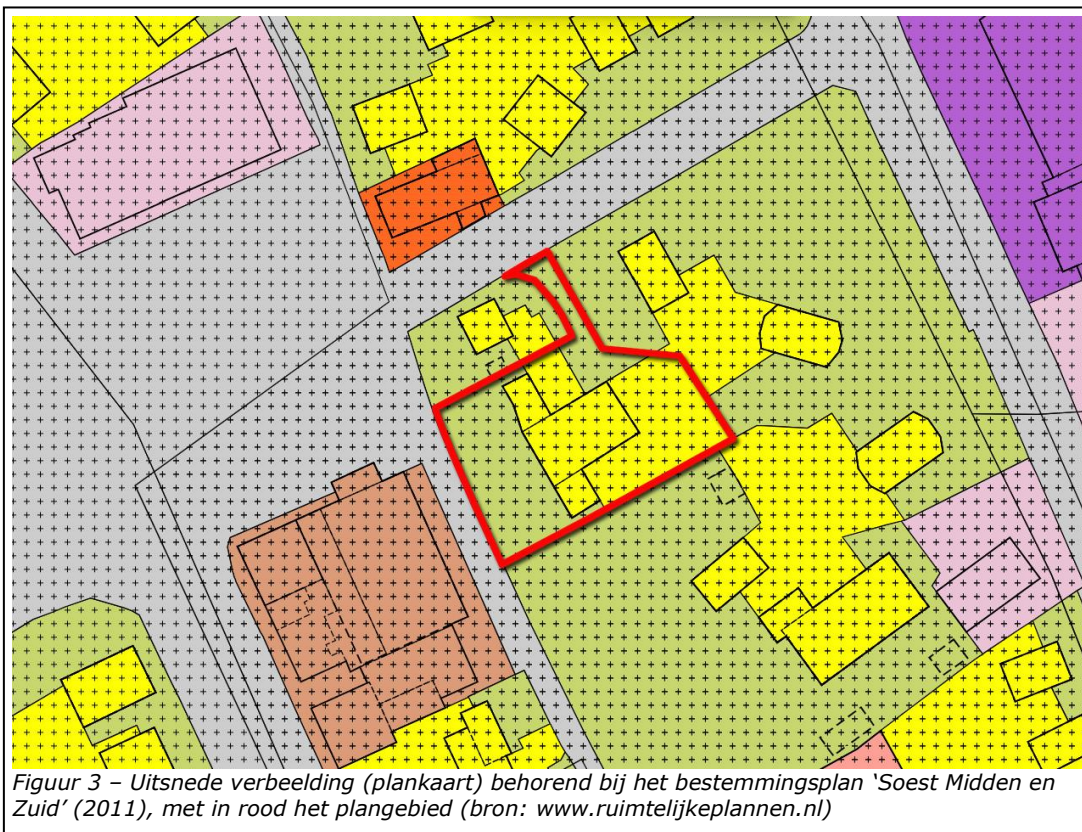
Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de digitale kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' dat op 15 december 2011 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld.



De gronden en bijbehorende bebouwing binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Wonen' (artikel 20), in combinatie met de bestemming 'Tuin' (artikel 18) en zijn daarmee bestemd voor wonen (al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis), met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen en perceelontsluitingen.

Binnen het aangeduide bouwvlak als onderdeel van de woonbestemming is een vrijstaande woning toegestaan. Het bouwvlak volgt in dit geval de contour van de bestaande woonboerderij (een zogenaamde langhuisboerderij / T-boerderij met voormalige kapberg en schuur). De toegestane goot- en bouwhoogte van de woning zijn ook aangeduid en bedragen voor het middendeel respectievelijk maximaal 4 en 7 meter. Voor het noordelijk en zuidelijk deel zijn afwijkende hoogten bepaald, die eveneens op de verbeelding zijn aangeduid. De bedragen maximaal 4 en 6 meter voor het noordelijk deel en maximaal 3 en 5 meter voor het zuidelijk deel.

Vanwege de monumentale status van de woonboerderij is er tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan.

Verder is er voor het gehele plangebied nog een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing.

Het betreft enerzijds de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie waardevol gebied 2' ter bescherming van terreinen met hoge archeologische waarden'.

Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan. Anderzijds is er de dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' van toepassing. Dit in verband met de ligging van het plangebied binnen het aangewezen beschermde dorpsgezicht 'De Soesterbrink'. Binnen dit gebied is het beleid erop gericht om het architectonisch-historisch waardevol ensemble te beschermen.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3/3a past niet zonder meer binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' (2011).

Vanwege de aanduiding 'vrijstaand' binnen de woonbestemming is de woonboerderij immers slechts bestemd voor één woning. Met de beoogde woningsplitsing is dat niet meer het geval en zullen juist twee wooneenheden aanwezig zijn.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

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

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op de overgang van hoog naar laag is reeds voor 1300 een esvormige nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan, een zogenaamd flank-esdorp. Ten tijde van het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is hiervan de kern, van waaruit de wegen de Eemvallei en in de richting Baarn en Amersfoort uitwaaiëren. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen deze twee nederzettingen (Amersfoort en Baarn). De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg.

In de periode tot 1800 is geleidelijk aan de Eemvallei in een slagenverkaveling ontgonnen en werd weiland als bodemgebruik mogelijk. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. De periode tussen 1800 en 1930 kenmerkt zich als een periode waarin een aantal structurele veranderingen plaatsvond. Deze veranderingen hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie van Soest. De geleidelijke overgang weiland-erven en agrarische bebouwing-akkerbouw verdween en ter plaatse van de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksstraatweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat-Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Thans is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben slechts nog enkele boerderijen een agrarische functie.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

De woonwijken Kerkebuurt en Soest Midden zijn ontstaan rond 1900 en vormen het oorspronkelijke lintdorp. Het plangebied maakt deel uit van 'Soest Midden'. In deze wijk draagt het huidige ruimtelijke beeld nog aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis. De lintbebouwingstructuur, evenwijdig aan de hoogtelijnen, wordt gevormd door drie wegen en een spoorlijn. Het Kerkepad is een van die wegen.

De bebouwing is veelal op de weg georiënteerd, hetgeen de historische uitstraling van de lintbebouwingstructuur verstevigt. De ruimtelijke opbouw in de wijk kent vanuit de ontstaansgeschiedenis een aantal structuurbepalende elementen. Hiertoe behoren de straatwanden, incidentele doorkijken en open ruimtes, de functieverscheidenheid en vooral de parallelle wegenstructuur die evenwijdig aan de hoogtelijnen van de Eng ligt. Door oriëntatie van bebouwing op deze wegenstructuur en de incidentele doorzichten naar het achterliggende gebied heeft de wegenstructuur een zodanige karakteristiek dat deze als waardevol kan worden beschouwd.

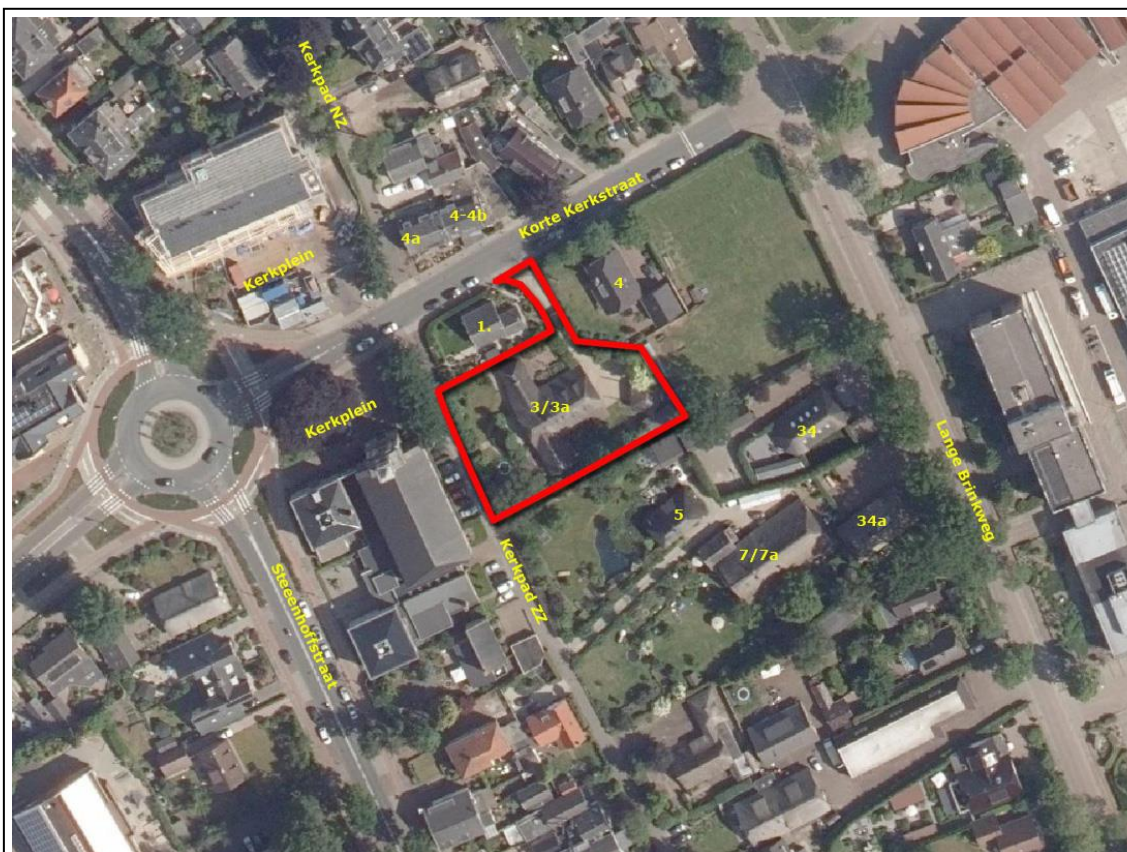
De wijk Soest Midden bestaat grotendeels uit de functie wonen, hoewel er verspreid ook diverse horecagelegenheden aanwezig zijn. Ook is er een cluster van maatschappelijke voorzieningen in de omgeving van de Steenhoffstraat aanwezig, alsmede een cluster van bedrijvigheid tussen de Lange Brinkweg en De Schans.

2.3 Bestaande situatie plangebied

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied heeft betrekking op gronden en bijbehorende bebouwing van het perceel gelegen aan het Kerkpad ZZ 3 en 3a. Zoals reeds genoemd betreft het een monumentale langhuisboerderij / T-boerderij, waarbij het (oorspronkelijke) woongedeelte is aaneengesloten aan de (oorspronkelijke) kapberg en schuur. De voorzijde van de boerderij is gericht op het Kerkpad ZZ en de achterzijde op de Lange Brinkweg.

De boerderij heeft een asymmetrische voorgevel met wisselende goot- en bouwhoogten. Het achterhuis is van het type midden-langsdeel en is breder van opzet. Het geheel bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kap en is met riet afgedekt. De grondoppervlakte van deze woonboerderij bedraagt in totaal ca. 340 m².



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande situatie plangebied in relatie tot de directe omgeving

In de directe omgeving zijn veelal vrijstaande woningen aanwezig. Maar ook twee-aaneen-gebouwde woningen, al dan niet in een voormalige boerderij, zijn reeds aanwezig. Vanwege de verspringende rooilijnen, in combinatie met een wisselende goot- en bouwhoogte van deze woningen, alsook een sterk individuele uitstraling

(waarbij het materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt), zorgt ervoor dat er een afwisselende bebouwingstructuur in dit deel van de wijk aanwezig is.

Naast de woonfunctie komen er in de omgeving van het plangebied diverse andere functies voor. Vooral aan het Kerkplein, ten westen en noordwesten van het plangebied is dit het geval. Het betreft onder andere diverse maatschappelijke functies, zoals de Petrus en Pauluskerk (Kerkplein 2) en de naastgelegen Johann Sebastian Bachschool (Kerkplein 1) alsook het horecabedrijf (café / restaurant) aan het Kerkplein 4.

2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied grenst in het westen aan het Kerkpad ZZ en in het noorden aan de Korte Brinkweg. Hoewel het Kerkpad van oorsprong een belangrijke verbindingsweg was, heeft deze weg momenteel een relatief smal profiel en wordt hoofdzakelijk als (doorgaande) fietsverbinding gebruikt. Voor gemotoriseerd is deze weg alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, waar een maximum snelheid van 30-km per uur geldt. Het plangebied is overigens in de huidige situatie vanaf het Kerkpad ZZ alleen voor langzaamverkeer middels een smal toegangspad te bereiken. De Korte Brinkweg heeft een breder profiel, met aan twee zijden een gescheiden voetpad, en ook ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer. Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks op de Korte Brinkweg ontsloten. Deze ligt naast de in- en uitrit behorend bij de woning Kerkpad ZZ nr.1. De Korte Brinkweg sluit in het westen aan op het Kerkplein, met in het verlengde daarvan de rotonde die de Steenhoffstraat en de Dalweg met elkaar verbindt. Deze wegen vormen een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Soest.

2.3.3 Groenstructuur

Er is in en nabij het plangebied geen duidelijk groenstructuur aanwezig. Het groene karakter wordt vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbepanting van de woningen in de vorm van planten, hagen en diverse bomen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woonboerderij binnen het plangebied vanaf het Kerkpad ZZ niet goed waarneembaar is door een relatief hoge haag (ca. 2 meter) die parallel aan de weg aanwezig is.

Bijgaande figuren / foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



*Figuur 5 – Foto van de bestaande woonboerderij, het 'voorhuis' (zijde Kerkpad)
(bron: Funda)*



*Figuur 6 – Foto van de bestaande woonboerderij, het 'achterhuis', met aan de rechterzijde de
bestaande in- en uittit uitkomend op de Korte Kerkstraat (bron: Funda)*



Figuur 7 – Foto bestaande situatie Kerkpad ZZ, met de bestaande woonboerij binnen het plangebied aan de linkerszijde (bron: Google Streetview)



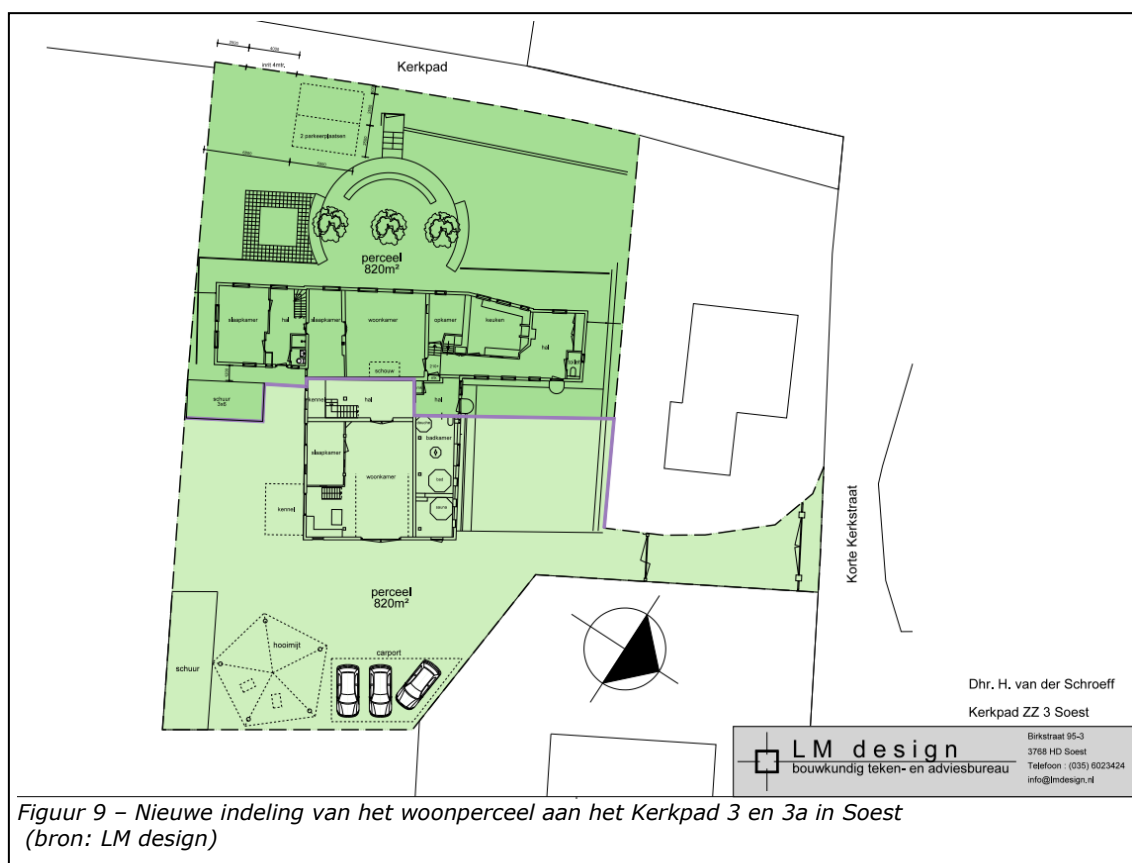
Figuur 8 – Foto bestaande situatie in- en uitrit van het perceel Kerkpad ZZ 3/3a (links), uitkomend op de Korte Kerkstraat (bron: Google Streetview)

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Bebouwing

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plan betrekking op een woningsplitsing van de bestaande monumentale woonboerderij aan het Kerkpad ZZ 3/3a, waar momenteel één vrijstaande woning aanwezig is.

Hiervoor zal een (interne) verbouwing plaatsvinden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het voorhuis en het achterhuis. Het voorhuis van de boerderij is en blijft gericht op het Kerkpad ZZ en het achterhuis is gericht op de oostzijde (Lange Brinkweg). Voor deze splitsing geldt dat er uitsluitend sprake is van een wijziging van het aantal zelfstandige woningen in de bestaande woonboerderij. Er worden dus geen nieuwe gebouwen toegevoegd en er vindt ook geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats.



Bovendien leidt de splitsing niet tot een aantasting van de beleving van het monument. De zijde van het monument dat zich richt op het openbaar gebied (Kerkpad ZZ) wordt één woning waardoor de beleving van het monument als één boerderij aan deze zijde in stand blijft. De tweede woning (het achterhuis) is overigens maar beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg, omdat alleen de inrit vanaf de Korte Kerkstraat zicht biedt op het gebouw. Ook hierdoor heeft de splitsing geen invloed op de belevingswaarde van het monument.

Om de woningsplitsing planologisch vast te leggen wordt de aanduiding 'vrijstaand' ter plaatse van het bouwvlak binnen de huidige woonbestemming vervangen door de aanduiding 'twee-aaneen' zodat in totaal twee wooneenheden zijn toegestaan. De contour van het bouwvlak wijzigt daarbij niet en volgt daarbij de grens uit het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

2.4.2 Verkeer en parkeren

De in- en uitrit naar het plangebied blijft aan de zijde van de Korte Kerkstraat gehandhaafd. Deze wijzigt niet. Wel zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat deze uitweg verkeersveilig moet worden

uitgevoerd met een breedte van tenminste 4 meter en een vrij zicht op de Korte Kerkstraat.

Via deze inrit is de woning in het 'achterhuis' te bereiken, waarbij ook voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren.

In de nu voorliggende plannen wordt de woning in het 'voorhuis' ontsloten door twee nieuwe parkeerplaatsen op 'eigen terrein' aan te leggen aan de zijde van het Kerkpad ZZ. Zoals genoemd in paragraaf 2.3.2 van deze plantoelichting is het Kerkpad ZZ alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De ontsluiting van het plangebied wordt hiertoe gerekend en levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan. Dit geldt ook voor aspect 'parkeren'.

Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en/of gerealiseerd worden, is in er in de regels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen (de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017).

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.1.2.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor

bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden.

Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

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

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie tot het plangebied

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd.

Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.1.4 Waterbeleid

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

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

3.1.5 Overige wettelijke kaders

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

3.1.6 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- 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.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;

- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

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

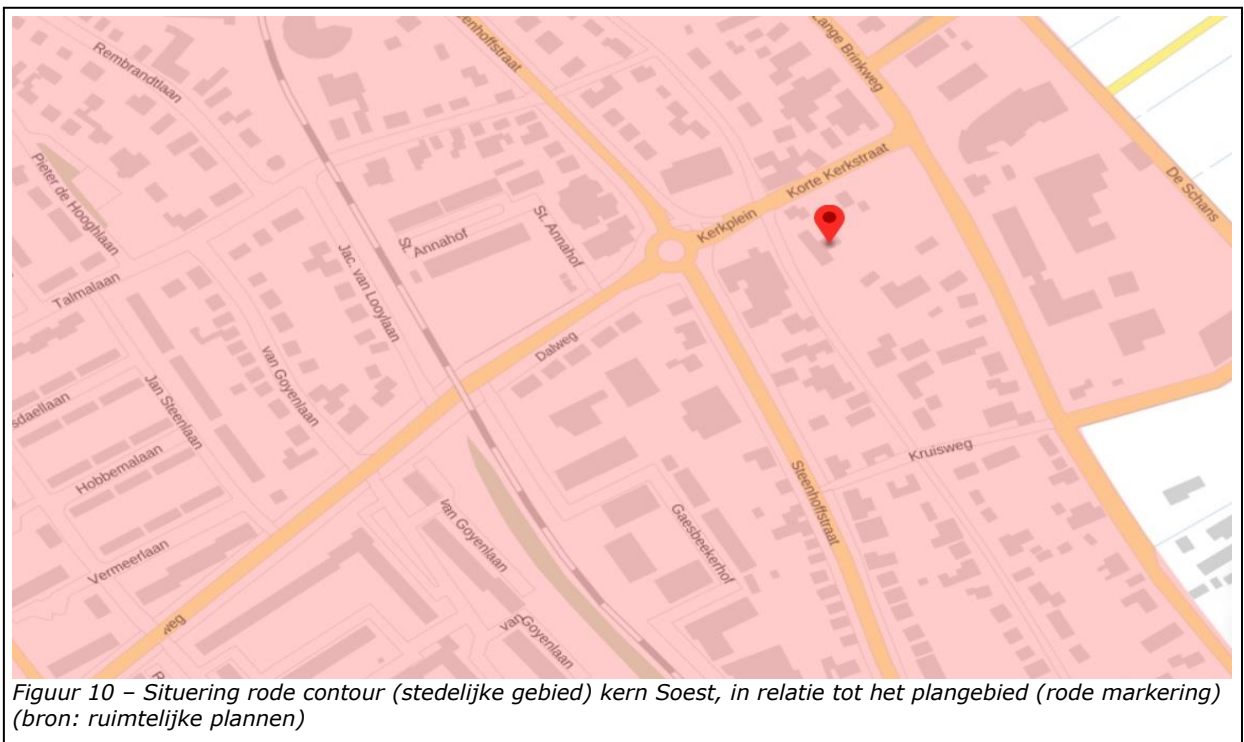
Gezien de grote ruimte vraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Voor de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de Omgevingsverordening opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie ook figuur 10). Bovendien wordt met de beoogde woningsplitsing van een bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a een extra wooneenheid gecreëerd in een bestaand en relatief groot pand. Daarmee worden de bestaande ruimtes efficiënter benut.



3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied. Vooral het thema 'Stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

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

Aangezien de planlocatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan.

3.2.3 Conclusie provinciaal

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

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Samen met inwoners, waterpartners en het bedrijfsleven zijn drie doelen geformuleerd: veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is (droge voeten) en dat het water schoon is. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling.

Speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen te houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden.

Centraal staat het aanbod van voldoende en kwalitatief goede werklocaties, zowel voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijvigheid als voor startende ondernemers en gewenste bedrijven van buitenaf. Als het gaat om de aansluiting van bedrijvigheid op wonen, is het onmogelijk een ieder in de eigen kern volledig te bedienen, alleen al vanwege het feit dat de relatief hoog opgeleide beroepsbevolking werk zoekt in een veel groter gebied dan de gemeente (namelijk in de Randstad). De kern Soest moet zich meer richten op versterking van

bestaande bedrijvigheid en daarnaast ontwikkeling van kleinschalige kantoren, woon-werk-units en lichte bedrijvigheid aan huis.

De locatie wordt verder niet specifiek benoemd in de visie. Er zijn derhalve ook geen nadere (ruimtelijke) randvoorwaarden van toepassing op het plangebied.

3.4.2 Masterplan Wonen Soest

In 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Deze nota doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest.

In 2019 is de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op +635 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren vooral op:

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

Belangrijk is dat er met nieuwe plannen wordt voorzien in deze kwalitatieve vraag. Tegelijkertijd is het ook wenselijk dat de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd en dat er voldoende gevarieerd aanbod komt.

Met de voorliggende woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel kerkepad 3 en 3a in de kern Soest wordt een extra woning in de koopsector toegevoegd. Het toevoegen van een woning zorgt voor doorstroming op de woningmarkt en sluit daarom goed aan bij het Masterplan Wonen Soest.

3.4.3 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. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

1. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
2. Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest, alsook de Flanken van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
3. De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Vanwege de ligging van het plangebied aan het Kerkpad ZZ 3 en 3a in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Soesterbrink' is ter plaatse een beschermend welstandsniveau (niveau 1) van toepassing.

Hier is een inspanning ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit gewenst en is welstandsbeoordeling gericht op handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Dat betekent dat bouwplannen voorgelegd worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en getoetst wordt op hoofdaspecten (zoals de situering op de kavel, gevelopbouw, en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken), deelaspecten (zoals compositie aan- en bijgebouwen en gevelindeling) en detailaspecten (materialen, kleuren en detaillering). Bovendien is de bestaande woonboerderij als gemeentelijk monument aangewezen.

Als onderdeel van de beoogde woningsplitsing wordt uitsluitend een interne verbouwing voorzien, er vinden geen wijzigingen aan de buitenzijde van het pand plaats. Desalniettemin zal het project bij de uitwerking van het plan, als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen, worden voorgelegd aan de CRK waarbij ook de noodzakelijk documenten worden toegevoegd.

3.4.4 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.4.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.4.5 Groenstructuurplan

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.4.6). Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' 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 en de directe omgeving hebben een groen karakter wat vooral wordt bepaald door de aanwezige tuinen, erven en groene erfafscheidingen. Als onderdeel van de beoogde woningsplitsing zal dit niet wijzigen. Dit beeld blijft bewaard.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt bovendien expliciet bepaald dat alleen groene erfafscheidingen (hagen) zijn toegestaan en het oprichten van nieuw gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) juist niet zijn toegestaan. Daarmee krijgen de erfafscheidingen een zo groen mogelijke uitstraling.

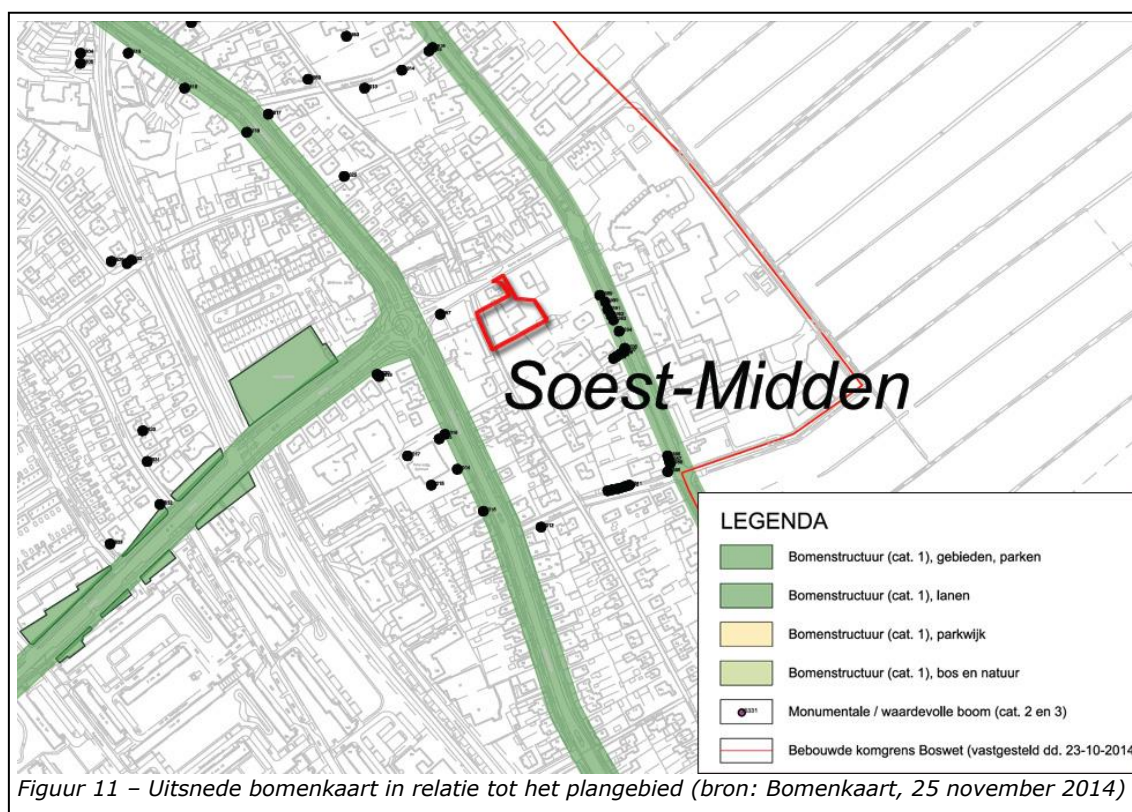
3.4.6 Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

Zoals uit figuur 11 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een van de voornoemde gebieden of locaties. Er zijn op grond van de bomenkaart dus geen beschermwaardige bomen aanwezig.



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

In het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) Soest-Baarn 2018-2020 wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd. Hemelwater afkomstig van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afval/vuilwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt uitsluitend een woningsplitsing mogelijk gemaakt voor het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a in Soest, 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.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

4.2.2 *Situatie in het plangebied*

Als onderdeel van de beoogde woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a in Soest vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

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.

4.2.3 *Conclusie*

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

4.3 Milieuzonering

4.3.1 *Beleid en regelgeving*

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven

bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.3.2 Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplan maakt een woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a mogelijk. Ter plaatse van de woonboerderij, die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft, wordt de aanduiding 'vrijstaand' vervangen door de aanduiding 'twee-aaneen' zodat in totaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Hoewel het een binnenstedelijke locatie betreft waar momenteel ook de woonfunctie overheerst, komen er in de omgeving ook diverse niet-woonfuncties voor.

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie is gelegen aan het Kerkplein. Het betreft de Petrus en Pauluskerk (Kerkplein 2) en de naastgelegen Johann Sebastian Bachschool (Kerkplein 1) die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' een maatschappelijke bestemming hebben. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 3 van deze plantoelichting.

Binnen deze maatschappelijke bestemming zijn diverse maatschappelijk functies toegestaan, uit maximaal categorie 2 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke functies hebben een richtafstand van 30 meter. Hoewel de voorgevel van de bestaande woonboerderij binnen het plangebied op ca. 20 meter ligt, en daarmee binnen de genoemde richtafstand, doen er zich in relatie tot de beoogde woningsplitsing geen problemen voor. De woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3/3a heeft immers al een woonbestemming, en de afstand van de deze woning tot aan de maatschappelijke functies blijft minimaal gelijk.

Bovendien is er aan het Kerkplein 4 een horecabedrijf (café / restaurant) aanwezig, op een afstand van minimaal 28 meter afstand van de woonbestemming binnen het plangebied. De richtafstand behorend bij een dergelijke horecafunctie is 10 meter, waarmee er in relatie tot het plan geen problemen voor doen.

Verder is er op meer dan 60 meter afstand ten oosten van het plangebied, aan de Lange Brinkweg, een cluster van bedrijvigheid gevestigd. Op basis van de geldende bedrijfsbestemming is bedrijvigheid uit maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan. Dergelijke type bedrijvigheid heeft een richtafstand van 30 meter. Vanwege de relatief grote afstand tot aan het plangebied is er van onevenredige hinder over en weer geen sprake.

Met andere woorden, de bestaande niet-woonfuncties worden niet in hun bedrijfsvoering gehinderd en er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige

bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.4.2 Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a mogelijk. Het project voorziet daarmee in het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object (een woning). Het plangebied ligt in de geluidzone van de Steenhoffstraat, Dalweg en Korte Kerkstraat, waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Verder kennen de overige nabijgelegen wegen (zoals het Kerkpad ZZ) een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is berekend en gepresenteerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hierna weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Dalweg / Korte Kerkstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Dalweg / Korte Kerkstraat bedraagt ten hoogste 48 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Steenhoffstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Steenhoffstraat bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de 30 km/uur wegen samen bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het Kerkpad Zuidzijde en Noordzijde, is met een geluidsbelasting van 44 dB de maatgevende weg.

¹ Alcedo B.V., 'Woningsplitsing Kerkpad ZZ3/3a te Soest - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (rapportnr. 20-08085.R01.V01), 3 december 2020

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de omliggende wegen samen, bedraagt ten hoogste 56 dB. Dit is lager dan de hoogst mogelijke hogere waarde van 63 dB. Hiermee wordt aan het gemeentelijk geluidsbeleid voldaan.

Omdat er geen sprake is van hogere waarden, is verdere toetsing aan het geluidsbeleid niet nodig.

4.4.3 Conclusie

Aan de hand van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van hogere waarden zijn daarmee voor het splitsen van de woning niet aan de orde.

Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.5.2 Situatie in het plangebied

De op 1 januari 2007 ingegane de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren van veehouderijen over dit gebied liggen.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

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

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

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

4.6.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a planologisch mogelijk gemaakt, waarmee één extra wooneenheid binnen het plangebied wordt toegevoegd. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'.

Bovendien wordt een woning niet gerekend tot een functie als onderdeel van het Besluit gevoelige bestemmingen. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

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

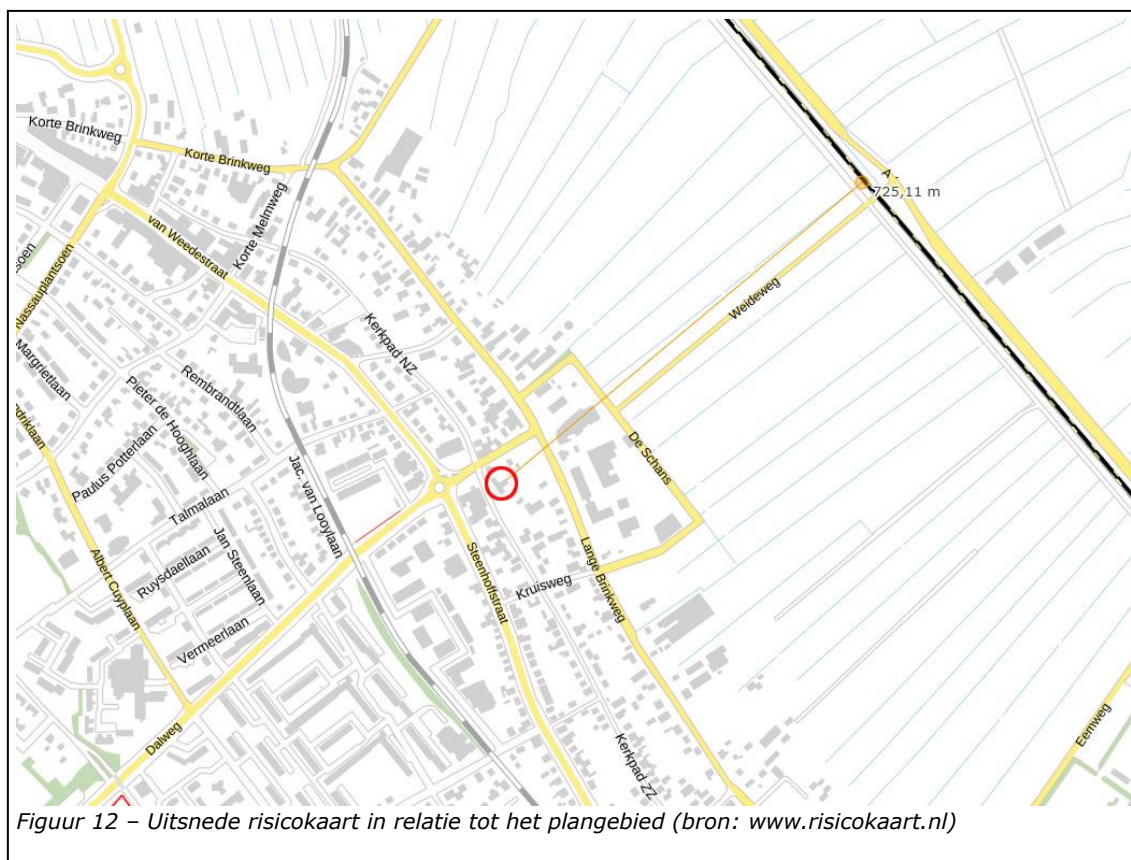
- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde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

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

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

4.7.2 Situatie in het plangebied

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



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

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De spoorverbinding Hilversum – Amersfoort, gelegen op ruim 700 meter ten noordoosten van het plangebied (zie figuur 12), maakt weliswaar deel uit van het Basisnet Spoor maar ligt buiten de toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Water

4.8.1 Waterbeleid

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

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

4.8.2 Situatie in het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Kerkpad ZZ 3 en 3a in Soest uitsluitend een wijziging in de vorm van een woningsplitsing van de bestaande woonboerderij beoogd. Hiervoor zal een (interne) verbouwing plaatsvinden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het voorhuis en het achterhuis. Hiervoor wordt de aanduiding 'vrijstaand' ter plaatse van het bouwvlak binnen de huidige woonbestemming vervangen door de aanduiding 'twee-aaneen' zodat in totaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Er worden dus geen nieuwe gebouwen toegevoegd en er vindt ook geen uitbreiding van de bestaande gebouwen plaats.

Ook zullen er geen noemenswaardige fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg hebben. Daarmee zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Bovendien zal de nieuwe wooneenheid gebruik

maken van de reeds aanwezige riolering en zal ook de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied niet wijzigen.

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

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

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Ecologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

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 instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

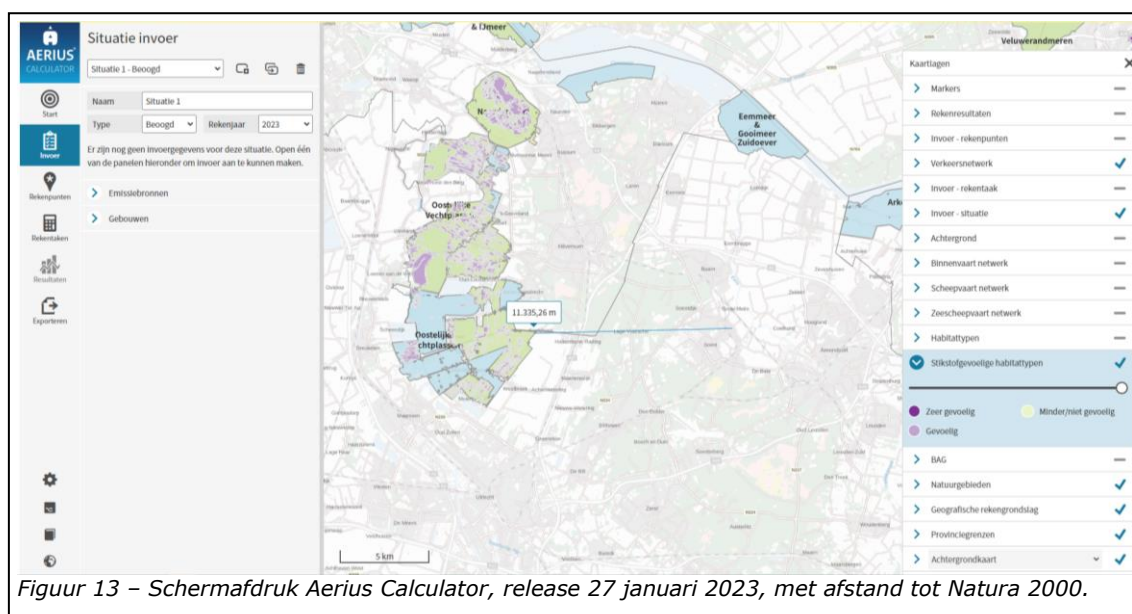
Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk 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.

4.9.2 Situatie in het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, op circa 12 km afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten. Dit geldt ook voor het onderdeel stikstof; gelet op de aard en de omvang van het plan (splitsing bestaande woning/toevoegen 1 wooneenheid) en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (> 12 km) wordt geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ($< 0,00$ mol/ha/jr) verwacht. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden zullen niet in het geding zijn.



Figuur 13 – Schermafbeelding Aerius Calculator, release 27 januari 2023, met afstand tot Natura 2000.

Het plangebied is ook niet in of nabij het NNN gesitueerd. Om dezelfde reden (uitsluitend woningsplitsing, geen uitbreiding en / of sloop van gebouwen) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleid en regelgeving

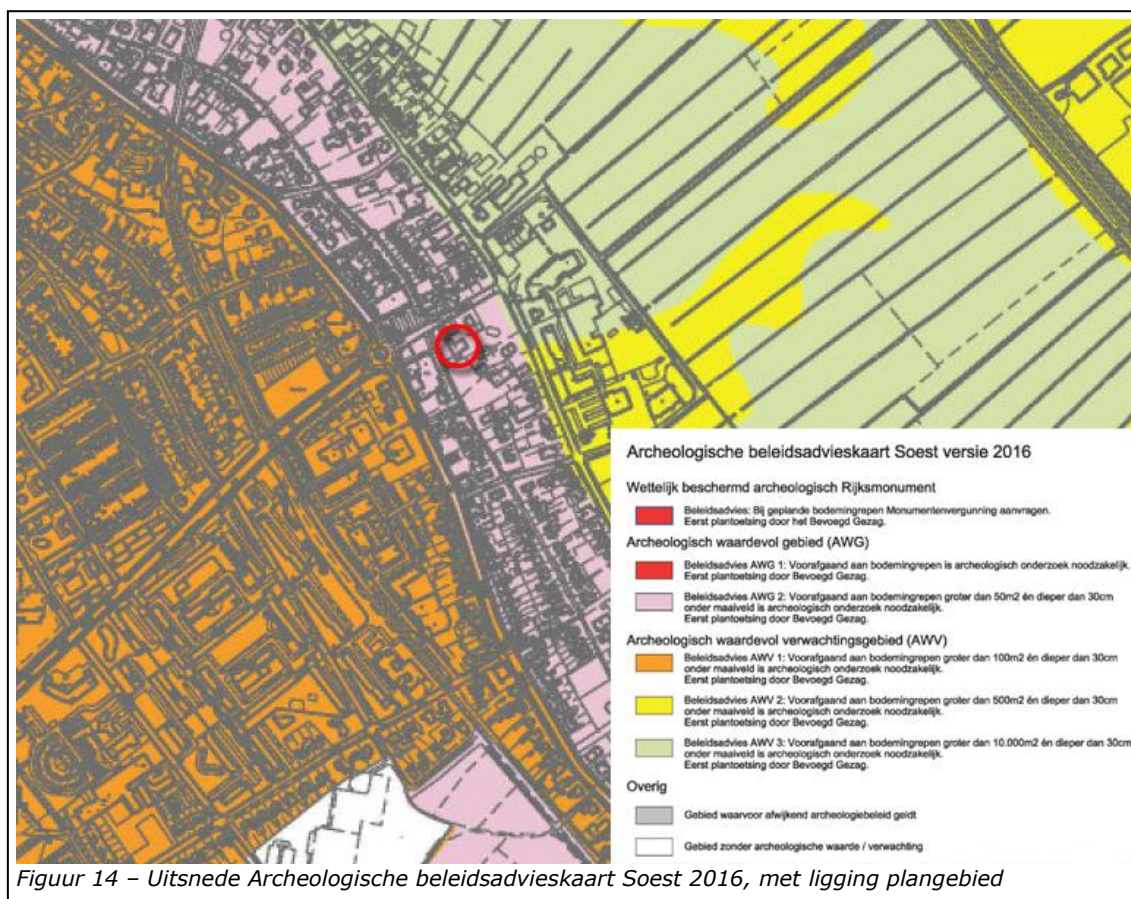
Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de

Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, die momenteel in voorbereiding is. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.



Figuur 14 – Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016, met ligging plangebied

Gemeentelijk beleid

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

4.10.2 Situatie in plangebied

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016 blijkt dat het plangebied binnen het Archeologisch waardevol gebied 2 (AWG2) ligt. In figuur 14 is dit in beeld gebracht.

AWG2 betreft voor zones binnen de bebouwde kom een hoge archeologische waarde. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 50 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Als onderdeel van de beoogde woningsplitsing 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 archeologische waarden bij eventuele grotere bodemingrepen in de toekomst beschermd. Voor nu betreft het dus vooral een signaleringsfunctie.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.11.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt binnen het door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgezicht 'De Soesterbrink'. Binnen dit gebied, gelegen tussen het Kerkpad en de Lange Brinkweg, is het beleid erop gericht om het architectonisch-historisch waardevol ensemble te beschermen. Bovendien is de woonboerderij zelf (een zogenaamde langhuisboerderij/ T-boerderij met voormalige kapberg en schuur) aangewezen als een gemeentelijk monument.

Ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'De Soesterbrink' en in lijn met de bestemmingsplansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een woningsplitsing van

de bestaande woonboerderij wordt beoogd, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt, en er daarmee ook geen wijziging in de ruimtelijke structuur plaatsvindt, levert dit geen problemen op. Wel is er in het voorliggende bestemmingsplan een nader bepaling in de tuin- en woonbestemming opgenomen en expliciet bepaalt dat alleen groene erfafscheidingen (hagen) zijn toegestaan en het oprichten van nieuw gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) juist niet zijn toegestaan. Daarmee krijgen de erfafscheidingen een zo groen mogelijke uitstraling, passend bij de omgeving.

Verder is ter signalering de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' voor de woonboerderij opgenomen. De bescherming vindt verder plaats op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente Soest. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de uitwerking van de woningsplitsing, als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen, het plan wordt voorgelegd aan de CRK waarbij ook de noodzakelijk documenten worden toegevoegd.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), gecombineerd met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplote.

5.3 Toelichting op de artikelen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

De inleidende regels zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. In de voortuin van een woning zijn ook geen vergunningsvrije gebouwen toegestaan. In afwijking op het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is ook de zogenaamde 'erkerregeling' geschrapt. Dit vanwege het feit dat de bouwregels hiervoor gekoppeld zijn aan de bijgebouwenregeling in de woonbestemming, en het de bedoeling is om deze bijbehorende bouwwerken regeling (bijgebouwenregeling) in relatie tot het voorliggende plan juist uit te sluiten.

Verder is in de regels een kwalitatieve verplichting opgenomen waarin is geregeld dat dat binnen twee jaar na inwerking treden van de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning het plangebied ingericht is en vervolgens in stand gehouden dient te blijven conform de groenstructuur in het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Artikel 4 Wonen

De woonboerderij, alsook de direct aangrenzende gronden aan de achterzijde, heeft de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsgrens is daarbij afgestemd op de grens uit het geldende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor wonen (al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis), met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Binnen het aangeduide bouwvlak is de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen, waarmee een twee woningen onder één kap zijn toegestaan. Ter verduidelijking dat er maximaal twee wooneenheden binnen de bestaande woonboerderij zijn toegestaan is deze aanduiding ook op de verbeelding aangegeven.

Het bouwvlak volgt de contour van de bestaande woonboerderij en wijzigt daarmee niet. Ditzelfde geldt voor de toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, welke eveneens op de verbeelding zijn aangeduid.

Vanwege de monumentale status van de woonboerderij is er tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten' opgenomen.

Ook dit wijzigt niet ten opzichte van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

In relatie tot het voorliggende plan is verder expliciet bepaald dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Wel toegestaan zijn bijbehorende bouwwerken die op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij zijn toegestaan.

Bovendien is in de regels een kwalitatieve verplichting opgenomen waarin is geregeld dat dat binnen twee jaar na inwerking treden van de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning het plangebied ingericht is en vervolgens in stand gehouden dient te blijven conform de groenstructuur in het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Tot slot is nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat het gebruik van de gronden als bedoeld in lid 4.1 , onder a, alleen is toegestaan op voorwaarde dat de uitweg aan de zijde van de Korte Kerkstraat verkeersveilig is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Van een verkeersveilige uitvoering is sprake als:

- a. de uitweg een breedte heeft van tenminste 4 meter; en,

er over deze volle breedte vrij zicht is op de Korte Kerkstraat.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de groundbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

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

Artikel 6 Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'De Soesterbrink'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is voor werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de waarden van het beschermde dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen

echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

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

Ook is in dit artikel een regeling opgenomen voor parkeren. Hierbij is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

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

Artikel 14 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief en heeft als doel een planologisch juridisch kader te creëren om de bestaande woonboerderij op het perceel aan het Kerkpad 3 en 3b te splitsen, zodat er binnen het bestaande pand in plaats van één woning in totaal twee woningen zijn toegestaan.

Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarna een interne verbouwing zal plaatsvinden, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De financiering van het bestemmingsplan en de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak en Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is de directe omgeving door de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd. Dit als onderdeel van de zogenaamde draagvlaktoets. De buurt staat overwegend positief tegenover de beoogde woningsplitsing.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor

commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen inhoudelijke reacties binnengekomen.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkpad ZZ 3-3a' van 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is daarop ongewijzigd door de Gemeenteraad vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl