

Gemeente Soest
Wijzigingsplan
Kerkstraat 56-58

Toelichting

Vastgesteld

3 september 2024

Kenmerk 0342-61-T01

Projectnummer 0342-61

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het projectgebied	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4.1.	Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	1
1.4.2.	Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening	3
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	4
2.2.1.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	4
2.2.2.	Omgevingsvisie Soest en Soesterberg	5
2.2.3.	Masterplan Wonen Soest	6
2.2.4.	Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021	8
2.2.5.	Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	8
2.2.6.	Programma Energietransitie 2020-2025	9
2.2.7.	Welstandsbeleid	10
2.2.8.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	13
2.2.9.	Groenstructuurplan	14
2.2.10.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	14
2.2.11.	Bescherming en kap van bomen 2012	14
2.2.12.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	15
2.2.13.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	16
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	17
3.1.	Bestaande situatie	17
3.1.1.	Cultuurhistorie	17
3.1.2.	Stedenbouw	20
3.1.3.	Functionele structuur	21
3.1.4.	Verkeersstructuur	22
3.1.5.	Groen	22
3.1.6.	Water	22
3.2.	Toekomstige situatie	23
3.2.1.	Stedenbouw	23
3.2.2.	Verkeer	25
3.2.3.	Groen	26
3.2.4.	Water	26
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	27
4.1.	Algemeen	27

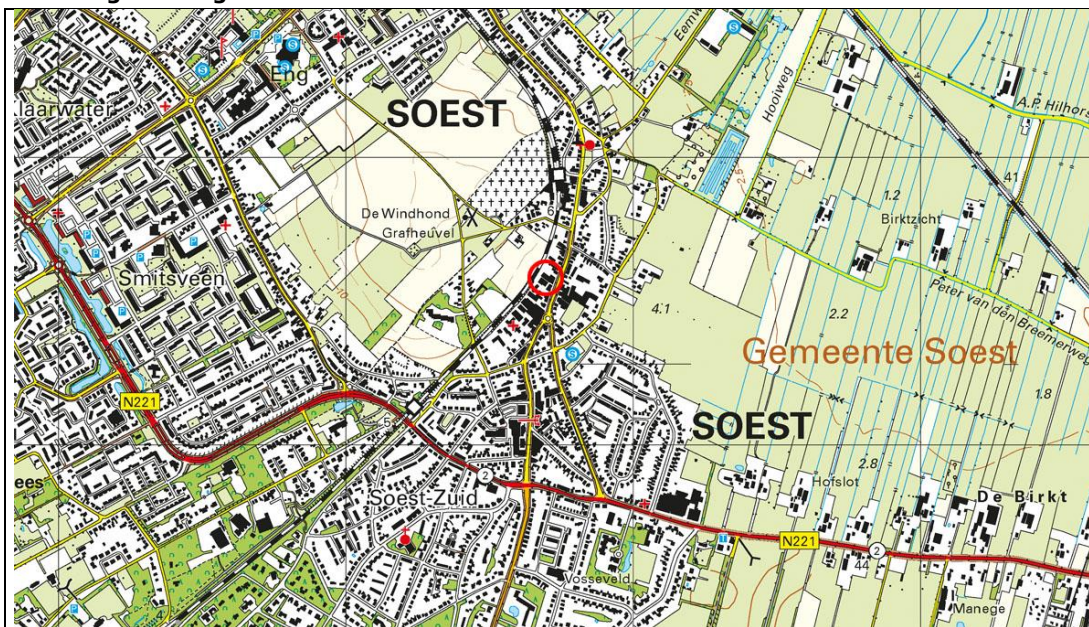
4.2.	Milieuaspecten	27
4.2.1.	Milieueffectrapportage	27
4.2.2.	Bodem	29
4.2.3.	Milieuzonering	30
4.2.4.	Geluidhinder	32
4.2.5.	Luchtkwaliteit	33
4.2.6.	Externe veiligheid	33
4.3.	Water	34
4.4.	Natuurwaarden	36
4.5.	Archeologie	38
4.6.	Kabels en leidingen	40
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	42
5.1.	Inleiding	42
5.2.	Toelichting	42
5.3.	De regels	42
5.4.	De verbeelding	44
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	45
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3.	Ontwerpwijzigingsplan	46

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Kerkstraat 56-58 is een meubelzaak aanwezig. Deze meubelzaak is aangekocht door de initiatiefnemer evenals het achterste perceelsgedeelte van Kerkstraat 54. Voor deze percelen is een bouwplan ontwikkeld met in totaal 20 appartementen. Het huidige bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling mogelijk maken na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Daarom dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de appartementen.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan is woningbouw op de percelen Kerkstraat 56-58 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

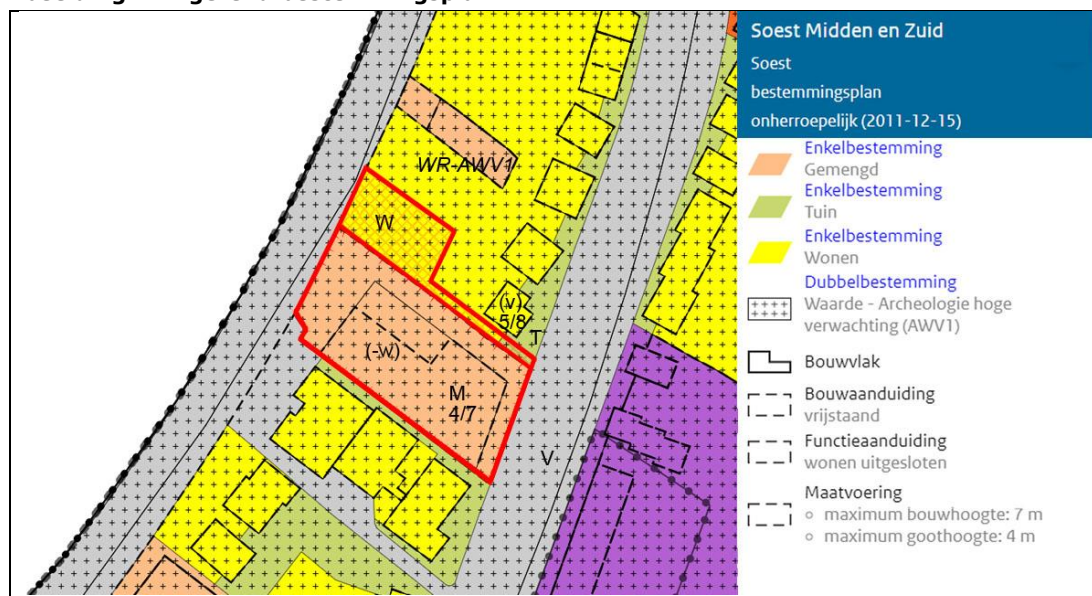
1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming "Gemengd". Binnen die bestemming mogen weliswaar woningen worden gebouwd, maar deze dienen met de voorgevel naar de weg gericht te zijn. Dat is niet voor alle appartementen in uw bouwplan het geval. Bovendien past het

bouwplan niet in het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven en zijn de goot- en bouwhoogte van het bouwplan ook hoger dan respectievelijk 4 en 7 meter.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



De bestemming "Gemengd" valt echter samen met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6'. Op grond daarvan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming Groen als bedoeld in artikel 11, de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 18 en de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 20, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- het toestaan van de bouw van maximaal 20 woningen;
- het gebied dient als één geheel ontwikkeld te worden;
- de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter ten opzichte van aansluitend afgewerkt terrein, mits de zichtlijn vanuit de Eng wordt gewaarborgd;
- in het gebied zijn woningen van de volgende categorieën mogelijk: gestapeld;
- het gebied dient minimaal 40% betaalbare woningen te bevatten;
- tussen twee niet aaneengebouwde bouwwerken mag de afstand van elk van de bouwwerken niet minder bedragen dan hierna is aangegeven:
 - de afstand tussen de bestaande bebouwing op het perceel Kerkstraat 60-62 en de nieuw te realiseren bebouwing op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 7 meter breed zijn;
 - de afstand tussen het nieuw te realiseren bouwblok aan de Kerkstraat en het nieuw te realiseren bouwblok aan de Eng zijde op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 19 meter zijn;
- de verkeersontsluiting dient aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving;
- aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen dient te worden voldaan;

- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
- middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.

Voor de planontwikkeling is ook een deel van de gronden van het perceel Kerkstraat 54 aangekocht (kruisarcering in afbeelding 2). Deze gronden hebben de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en vallen buiten de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6'. Omdat de bestemming "Tuin" perceelssontsluitingen mogelijk maakt en de bestemming "Wonen" parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, is het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid niet nodig om de parkeerplaats, met de inrit daar naartoe, te realiseren.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV 1)". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 2.2.5 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

De ingreep heeft betrekking op een ontwikkeling waarin in het Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (moederplan) reeds rekening mee is gehouden. Bij het opstellen van dit moederplan heeft de toetsing aan het beleid van rijk, provincie en regio reeds plaatsgevonden. Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks- of provinciaal beleid. Vanuit het beleid van de hogere overheden zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Omdat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders wordt het rijks- regionaal en provinciaal beleid in dit wijzigingsplan niet nogmaals opgenomen, wel wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beleid hogere overheden

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

Het aantal woningen neemt met 20 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. In paragraaf 2.2.3 is aangetoond dat de planontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeentelijk beleid

Ook het gemeentelijk beleid heeft in het algemeen geen betrekking op het toevoegen van woningen op basis van een wijzigingsbevoegdheid in recente bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op de recent vastgestelde omgevingsvisie, het parkeerbeleid, het gemeentelijk welstandsbeleid en op het programma energietransitie.

Conclusie

Zonder in te gaan op alle afzonderlijke beleidsnota's, rapporten en besluiten van de verschillende lagen van bestuur, kan gesteld dat de bouw van het appartementengebouw in het plangebied past binnen de mogelijkheden (en beperkingen) in het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming "Gemengd" wijzigen in de bestemmingen "Groen", "Tuin" en "Wonen" als bedoeld in artikel 11, 18 en 20 van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid. Cursief is aangegeven hoe het wijzigingsplan hieraan voldoet:

- het toestaan van de bouw van maximaal 20 woningen. *Het bouwplan bestaat uit 20 appartementen;*
- het gebied dient als één geheel ontwikkeld te worden. *De appartementen worden als één appartementengebouw gerealiseerd;*
- de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter ten opzichte van aansluitend afgewerkt terrein, mits de zichtlijn vanuit de Eng wordt gewaarborgd. *Het bouwplan bestaat uit 3 bouwlagen en wordt niet hoger dan 10 meter. Langs beide zijden van het appartementengebouw worden zichtlijnen richting de Eng gecreëerd;*
- in het gebied zijn woningen van de volgende categorieën mogelijk: gestapeld. *Er worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd;*
- het gebied dient minimaal 40% betaalbare woningen te bevatten. *Het bouwplan omvat 8 betaalbare woningen (= 40% van 20);*
- tussen twee niet aaneengebouwde bouwwerken mag de afstand van elk van de bouwwerken niet minder bedragen dan hierna is aangegeven:
 - de afstand tussen de bestaande bebouwing op het perceel Kerkstraat 60-62 en de nieuw te realiseren bebouwing op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 7 meter breed zijn. *De minimale afstand tot de bestaande bebouwing op het perceel Kerkstraat 60-62 bedraagt 7,07 meter;*
 - de afstand tussen het nieuw te realiseren bouwblok aan de Kerkstraat en het nieuw te realiseren bouwblok aan de Eng zijde op het perceel Kerkstraat 56-58 moet minimaal 19 meter zijn. *Er wordt maar één bouwblok gerealiseerd. Van een onderlinge afstand tussen bouwblokken is geen sprake;*
- de verkeersontsluiting dient aan te sluiten op de verbindingen in de omgeving. *De in- en uitrit sluit aan op de Kerkstraat;*
- aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen dient te worden voldaan. *In paragraaf 2.2.5 is aangetoond dat aan de parkeereis uit de huidige Nota Parkeernormen wordt voldaan;*
- er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. *De verkeersaantrekkende werking neemt beperkt toe ten opzichte van de huidige situatie (zie paragraaf 3.2.2). Het omliggende wegennet kan die toename zonder meer verwerken. Bij het vorige punt is al aangegeven dat aan de parkeereis wordt voldaan;*
- middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat. *Uit de onderzoek die ten behoeve van dit wijzigingsplan zijn uitgevoerd blijkt dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat (zie hoofdstuk 4);*
- alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan. *Zie hoofdstuk 4.*

2.2.2. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

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

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

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soest'. Het plangebied en zijn omgeving hebben de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'. De bouw een appartementengebouw op dit perceel past binnen dat uitgangspunt.

In de omgevingsvisie zijn geen transformatielocaties op perceelsniveau opgenomen.

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.



2.2.3. Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een

centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

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

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

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

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

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

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

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

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

De appartementen zijn levensloopgeschikt, maar zijn ook geschikt voor starters. Acht appartementen zullen in de betaalbare sector worden aangeboden. De onderhavige planontwikkeling past binnen de geconstateerde behoefte van het Masterplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied worden 20 nieuwe appartementen gebouwd. Deze appartementen voorzien in de vraag naar woningen voor senioren. Ook in kwantitatief opzicht past het bouwprogramma in de nieuwbouwopgave die de gemeente Soest in de Bouwsteen Wonen heeft geformuleerd. De woningbouwontwikkeling past daarmee ook in trede 1 van de ladder voor

duurzame verstedelijking. Omdat er sprake is van een locatie in het bestaand stedelijk gebied hoeft trede 2 van de ladder niet te worden doorlopen.

2.2.4. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021

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

In dit geval is uitgegaan van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan, op grond waarvan 40% van de woningen betaalbaar dient te zijn. Acht appartementen zullen in dit segment worden aangeboden.

2.2.5. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord. In de parkeernota staan eisen over bijvoorbeeld de afmetingen van parkeerplaatsen en toegangswegen, over loopafstanden, over het opladen van elektrische auto's en de aanleg van gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze 4e herziening is op 26 oktober 2021 in werking getreden.

In de Nota Parkeernormen staan de mogelijkheden van andere mobiliteitsdiensten, zoals deelauto's beschreven. Het effect daarvan op de parkeernorm is beperkt. Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen tellen niet volledig mee. Dat komt omdat deze parkeerplaatsen minder goed gebruikt worden dan openbare parkeerplaatsen. In de nota staat uitleg over de berekening van de parkeereisen en hoe daaraan te voldoen.

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

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

Type		 + 	Eenheid
Woning tot en met 40 m ² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m ² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m ² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m ² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m ² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m ² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 3 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn. Daarnaast dient bij een parkeervraag van 25-50 parkeerplaatsen voor minimaal vier auto's een functionerend oplaadpunt aanwezig te zijn.

Voor het berekenen van de parkeereis geldt het volgende:

- Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie - bestaande druk op openbaar gebied;
- Bestaande druk op openbaar gebied = Parkeereis van de oude functie - aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Afbeelding 5: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein of -garage ⁹	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Stallingsgarage (garage met beperkte maatvoering)	1	0,7	Per parkeerplaats
Oprit achter de voorgevelrooilijn (in de achtertuin)	1	0,6	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage <i>Bij de woning (volgens 4.1.2)</i>	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox <i>Op een ander perceel dan de woning</i>	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

Voor perifere detailhandel geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De meubelzaak heeft een oppervlakte van 914 m² BVO. Hiervoor zijn 22,9 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat de bestaande druk op het openbaar gebied 12,9 parkeerplaatsen is.

Het bouwplan omvat 8 appartementen tussen 41 en 55 m², 8 appartementen tussen 86 en 100 m² en 2 appartementen tussen 101 en 115 m² en 2 appartementen tussen 115 en 130 m². Derhalve zijn hiervoor 28,6 (8x0,9 + 8x1,7 + 2x1,9 = 2 x2,0) parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein worden 29 openbare parkeerplaatsen aangelegd; daarvan worden er minimaal 4 voorzien van een laadpaal. Daarmee voldoet de planontwikkeling aan de nota parkeernormen 4e herziening.

2.2.6. Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en

met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet.

Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Bouwbesluit is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

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

Het woningbouwontwerp voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

2.2.7. Welstandsbeleid

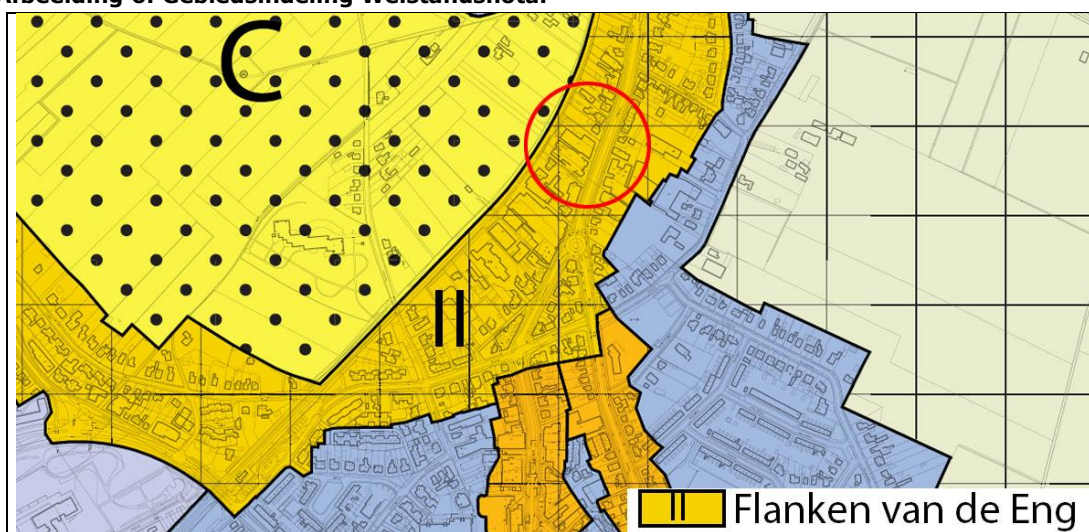
Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied II: Flanken van de Eng (zie afbeelding 6).

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

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

Afbeelding 6: Gebiedsindeling Welstandsnota.



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

beeldkwaliteitplan wordt gezien waar, bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering mogelijk is van de ruimtelijke kwaliteiten.

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

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

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

Afbeelding 7: Aanbeveling beeldkwaliteitplan.

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

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten. De perceelsbreedte mag maximaal het dubbele van het origineel zijn (met een maximum van 40 meter), met een ontwikkeling en oriëntatie van de bebouwing in de diepte van het kavel zodat het doorzicht naar achteren behouden blijft. De situering van gebouwen is evenwijdig aan de kavelrichting, met een oriëntatie op de straat. De architectonische uitdrukking kan per kavel individueel zijn maar de afmetingen moeten wel op de belendingen zijn afgestemd. In afbeelding 7 zijn voor een aantal aspecten aanbevelingen gegeven voor nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied. De aanbevelingen zijn als uitgangspunt voor de planontwikkeling gebruikt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft positief geadviseerd over de voorgenomen bouwplannen voor de Kerkstraat 56-58 vanwege:

- het doorzicht naar het achterliggende gebied aan de oost- en westzijde. De CRK pleit ervoor om dat doorzicht niet te vertroebelen met aanplanting naast het gebouw;
- de massavorm van het gebouw die als een tussenvorm tussen de noordelijk gelegen fijnkorrelige lintbebouwing en de zuidelijke gelegen grotere massa's is ontworpen. Specifiek de opbouw met de vier 'losstaande huisjes' en de verschuiving in de plattegrond levert extra ruimtelijke kwaliteit.

De CRK is daarnaast enthousiast over het voorstel om de ontsluiting van het parkeergebied te koppelen aan de ontsluiting van het parkeergebied bij de linker belending.

2.2.8. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 14 oktober 2021 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 2.2.5 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op de percelen Kerkstraat 56-58 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.2.9. Groenstructuurplan

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

2.2.10. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

In de nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014) is het groenbeleid van de gemeente Soest vastgelegd. De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

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

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

2.2.11. Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er op beide percelen geen bomen staan die behouden

zouden moeten blijven. De Kerkstraat behoort wel tot de bomenstructuur. Bomenstructuren zijn onder meer lanen, oude houtwallen, parken en bos- en natuurgebieden die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap en onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Binnen de bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld. De bomen staan in het openbaar gebied buiten het onderhavige plangebied. De planontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de bomenstructuur.

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

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal voor afvalwater een leiding worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. Het hemelwater zal op eigen terrein worden hergebruikt en/of op het perceel worden geïnfiltreerd.

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

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

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

2.2.13. Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

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

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

Afbeelding 8: Historische topografie.



Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de hoger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

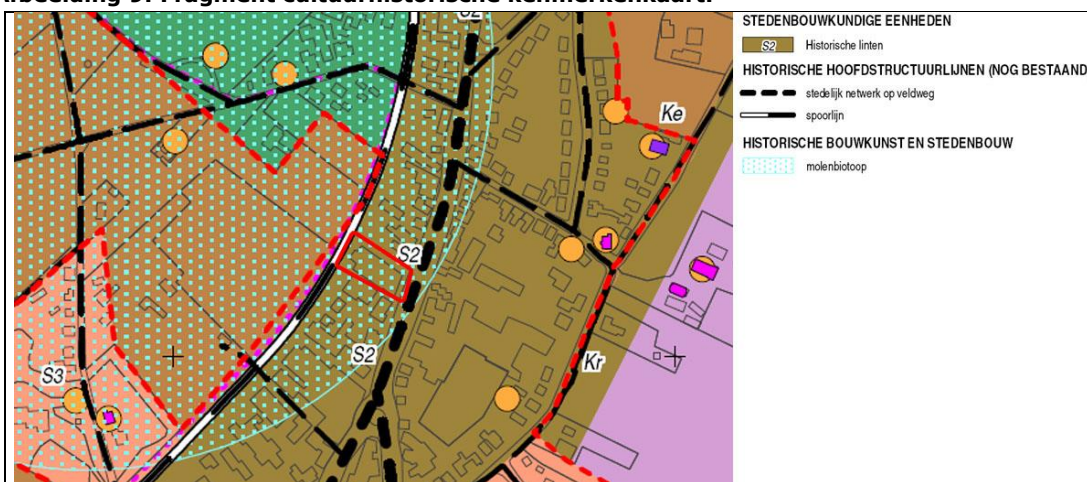
De toenmalige bewoners zochten een droge en veilige plek wonen. De boeren die op de hoge gronden akkerbouw bedreven en hun vee lieten grazen op de laag gelegen natte weidegronden. De boerderijen werden gesticht tussen de hoge en de lage gronden en vormden zo een langgerekt lint dat de voet van de heuvelrug volgde. Op de topografische kaart uit 1873 is bebouwing te zien langs de Ferdinand Huycklaan. De bebouwing langs de Kerkstraat die onderdeel van de doorgaande route door Soest vormde, volgt pas in de twintiger jaren van de vorige eeuw.

Op dat moment is de spoorlijn Den Dolder-Baarn (1898) aan de achterzijde van het plangebied al aangelegd.

Op de topografische kaart uit 1962 is voor het eerste grotere bebouwing op het perceel zichtbaar. Die bebouwing is geleidelijk verder uitgebreid. Opvallend is dat in 1982 veel meer bebouwing in het plangebied aanwezig was dan in een later stadium.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van Soest blijkt dat het plangebied binnen het historische lint ligt, naast het historische spoor en grenzend aan het beschermde gezicht De Eng.

Afbeelding 9: Fragment cultuurhistorische kenmerkenkaart.



Een historisch lint is een oude verbindingsweg met begeleidende, perceelsgewijze bebouwing die zich geleidelijk door de tijd heen heeft ontwikkeld. Kenmerkend voor historische linten zijn:

- het dichte bebouwingspatroon;
- individueel herkenbare gebouwen;

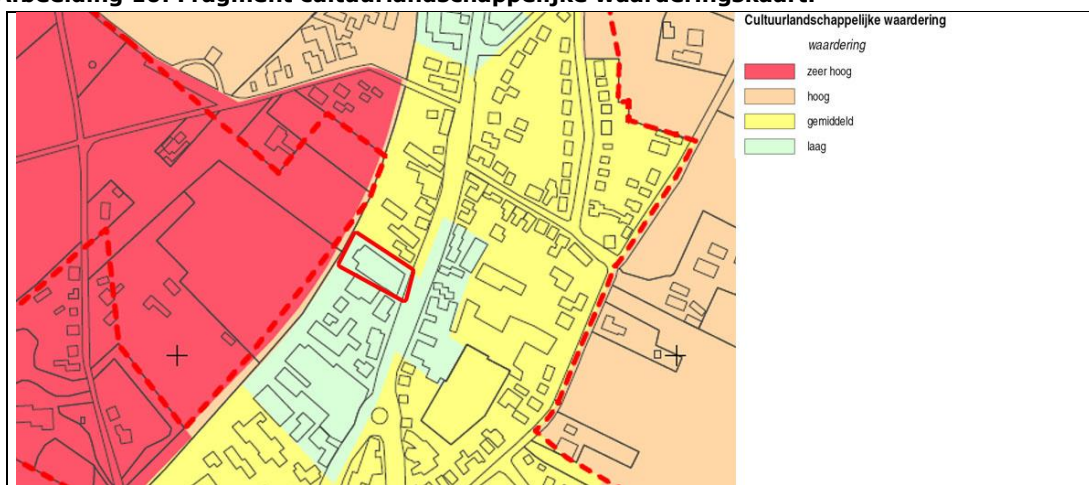
- overwegend vergelijkbare korrelgrootte;
- de perceelsgewijze bouwwijze;
- de ondiepe voortuinen;
- een zekere mate van functiemenging;
- de architectonische diversiteit;
- kleinschalig, divers, gelaagd en dynamisch.

De Soester Eng is een beleidsmatig goed geborgd landschapstype van Soest. Engen zijn grote, open akkercomplexen, die elders in Nederland es, akker of veld genoemd worden. Belangrijke karakteristieken van de Eng met betrekking tot het plangebied zijn:

- de (kleinschalige en open) relatie tussen nederzetting en eng;
- de open relatie tussen de boerderijen in de dorpskern en de eng.

De erven waren niet gesloten aan de engzijde, maar open. Daardoor was er geen sprake van een 'achterkantsituatie'. Door de uitbreiding van dorpen is deze relatie tussen de oude dorpskern en de eng veelal verloren gegaan. Waar deze nog wel bestaat, is een belangrijke waarde dus nog aanwezig.

Afbeelding 10: Fragment cultuurlandschappelijke waarderingskaart.



Op de cultuurlandschappelijke waarderingskaart is het deel van het bebouwingslint waar het plangebied onderdeel van uit maakt gewaardeerd als 'laag'. Die lage waarde is toegekend aan gebieden die van weinig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of zonder relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een onduidelijk c.q. aangetast stedenbouwkundig concept en/of met een lage ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De hiërarchie en het ruimtelijke verband tussen de kleine schaal van de woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap was bij aanvang afwezig of is later verloren geraakt. Die lagere waardering maakt deze locatie langs het historische lint vanuit een cultuurhistorisch perspectief niet minder belangrijk, maar moet opgevat worden als een aansporing om de verloren kwaliteit weer op orde te krijgen.

Het perceel ligt op de overgang van kleinschalige lintbebouwing naar diepere kavels met grootschaliger bouwvolumes. Deze diepere percelen richten zich met bebouwing naar de Kerkstraat en naar de Eng. Ook het nieuwe bouwplan richt zich op zowel de Kerkstraat en de Eng en vormt door de hoogte en massaopbouw een overgang tussen de kleinschaliger bebouwing aan de noordzijde en de grootschaliger bouwvolumes aan de zuidzijde. Door de afstand van minimaal 7 meter (die in de wijzigingsregels is bepaald) tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat 60 en door de parkeervoorziening aan de noordzijde, wordt het doorzicht naar de Eng versterkt. De nieuwe bebouwing heeft een onderscheidende architectuur ten opzichte van de bestaande bebouwing en is daardoor individueel herkenbaar in het lint en draagt bij aan de perceelsgewijze bebouwing. Door de situering is er sprake van een ondiepe voortuin. De huidige bebouwing heeft een gedateerd karakter en is niet passend binnen het historische lint. Met name de kwaliteit aan de Engzijde laat te wensen over. Doordat de nieuwbouw zich ook op de Eng richt vormt deze in cultuurhistorisch opzicht een eigentijdse invulling van deze plek in het historische lint. Daarnaast worden de doorzichten versterkt. De nieuwbouw draagt hierdoor bij aan het streven om de verloren kwaliteit weer op orde te krijgen.

3.1.2. Stedenbouw

Het plangebied ligt aan een flank van de Eng, te midden van de historische lintbebouwing van Soest. De lintbebouwing ligt op de helling naar de achter de locatie gelegen cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle Eng, met daarop een molen. Aan de achterzijde van het perceel vormt de spoorlijn de ruimtelijke scheiding naar de Eng.

De Kerkstraat is onderdeel van de hoofdwegenstructuur in Soest. De kavels aan de Kerkstraat hebben een lintbebouwingskarakteristiek met van oudsher een smalle maat en diepe tuin. Het perceel ligt op de overgang van kleinschalige lintbebouwing naar diepere kavels met grootschaliger bouwvolumes. Deze diepere percelen richten zich met bebouwing naar de Kerkstraat en naar de Eng. De bebouwing op en rondom het plangebied dateert uit verschillende jaren uit de vorige eeuw en heeft een diverse architectuur. Veel bebouwing heeft een hoogte van twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen zonder kap. Aan de zijde van Kerkstraat 56-58 (westkant) is de korrelstructuur van het oorspronkelijke lint geleidelijk meer verdicht dan aan de oostkant. Ook de bouwdiepte van de bebouwing is aan de westkant veelal groter dan aan de oostkant.

De kavelrichting van dit deel van de Kerkstraat staat niet haaks op de weg. Hierdoor heeft van de oorspronkelijke bebouwing aan de westkant van dit deel van de straat een voorgevelrooilijn die niet evenwijdig aan de straat ligt. Deze bebouwing heeft daardoor een driehoekige voortuin. De huidige meubelzaak wijkt hiervan af, doordat de voorgevel evenwijdig aan de Kerkstraat is gebouwd.

Afbeelding 11: Bestaande situatie.

Aan de zuidkant van het plangebied staan, vrij dicht tegen de perceelsgrens, twee appartementengebouwen achter elkaar. Het voorste dat is georiënteerd op de Kerkstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap waarin nog twee bouwlagen aanwezig zijn. Het achterste appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen met een halfverdiepte parkeergarage.

Aan de noordkant staat een vrijstaande woning (twee bouwlagen met kap) op een diep perceel, dat aan de achterzijde grenst aan de spoorlijn. De initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan heeft het achterste deel van dit perceel, dat is ingericht als gazon met bomen, gekocht ten behoeve van de herontwikkeling van Kerkstraat 56-58.

Het onbebouwde deel van het perceel Kerkstraat 56-58 is grotendeels verhard. De bebouwing op het perceel Kerkstraat 56-58 dateert uit 1937 (bron: BAG-viewer). Sindsdien is de bebouwing regelmatig verbouwd. In het pand was onder meer een Citroëngarage gevestigd. Op dit moment wordt er een meubelzaak in het pand gevestigd. Deze heeft een showroom aan de straatzijde en aan de achterzijde opslagruimte. De showroom aan de voorzijde bestaat uit één bouwlaag; de bebouwing daarachter heeft ook nog een kap. Langs de oostzijde is er een doorzicht vanaf de Kerkstraat naar de molen De Windhond.

3.1.3. Functionele structuur

Langs de Kerkstraat zijn naast woningen ook winkels, diverse bedrijven, kantoren en woningen aanwezig. De woonfunctie overheerst. In het algemeen betreft dit (half)vrijstaande woningen, maar er staat ook een aantal appartementengebouwen.

3.1.4. Verkeersstructuur

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

De Kerkstraat heeft aan beide zijden langspaarkeerplaatsen en een vrijliggend fietspad. Voor de Kerkstraat geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur.

Aan de achterzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Den Dolder Baarn.

3.1.5. Groen

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

Omdat het perceel grotendeels is bebouwd en voor het overige deel verhard is, met uitzondering van het perceelsgedeelte achter Kerkstraat 54, heeft het plangebied een stenig karakter.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 8,8-9,4 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op 7,5 m-mv aanwezig is.

Oppervlaktewater

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

Afval- en regenwater

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

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

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

De bestaande bebouwing biedt onvoldoende kwaliteit en aanknopingspunten voor herbestemming. Daarnaast wordt door de omzetting van detailhandel naar woningbouw een bijdrage geleverd aan het tegengaan van verspreide bewinkeling. De bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een appartementengebouw met 20 appartementen worden gerealiseerd.

Afbeelding 12: Indicatieve toekomstige situatie.



Het appartementengebouw zal overeenkomst de aanwezige landschapsrichting in de lengterichting op het perceel worden geplaatst. Hierdoor krijgt de voortuin de van oudsher aanwezige karakteristiek driehoekige vorm. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid werd nog uitgegaan van een gebouw uit twee delen met een onderlinge afstand van 17 meter. Omdat de breedte en de totale bouwdiepte daarmee erg toeneemt, zou daarmee de relatie tussen de Eng en de Kerkstraat sterk afnemen. Mede omdat deze relatie een ruimtelijke opgave vanuit het Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng is, is ervoor gekozen om één compact bouwvolume te maken, dat aan beide zijden het zicht op de Eng maximaal openhoudt.

Het appartementengebouw bestaat uit een viertal volumes met een flauwe kap, met een korrelgrootte die past bij de schaal van bebouwing ten noorden van Kerkstraat 56-58. Die vier volumes zijn onderling door een ondergeschikte massa met elkaar verbonden waardoor één woongebouw ontstaat, dat zodoende weer past binnen de korrelgrootte op de percelen ten

zuiden van het plangebied. Het ondergeschikt zijn wordt gerealiseerd door een lagere bouwhoogte dan de volumes en de donkerder en eenduidige kleurstelling. Door deze opbouw vormt het woongebouw de verbinding tussen de noordelijker gelegen kleinere bebouwing en de zuidelijker gelegen grote bebouwingsmassa's.

Afbeelding 13: Indicatie toekomstige bebouwing.



Het appartementengebouw wordt smaller dan de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de onderlinge bebouwingsafstand tot de appartementen aan de zuidkant groter en is het mogelijk om ook langs de zuidkant van het gebouw een doorzicht vanaf de Kerkstraat naar de Eng te creëren.

Het gebouw heeft een eigentijdse en individuele uitstraling en is zowel georiënteerd op de Kerkstraat als op de Eng. Door grote glaspartijen hebben de bewoners of zicht op de Eng of op de Kerkstraat. De sprong in het gebouw maakt het mogelijk dat ook de bewoners in de centraal gesitueerde appartementen zicht op een van beide hebben.

Het aanlegniveau dat wordt aangehouden is afgestemd op de Kerkstraat. Parkeren vindt plaats aan de engzijde van het gebouw. Het parkeerniveau ligt daarmee ongeveer 3 meter onder de rand van de Eng waardoor de auto's vanuit de Eng niet zichtbaar zijn. Door het bouwblok compact te houden ontstaat de mogelijkheid om het achterterrein richting de Eng met de naastliggende achterruiten van percelen te verbinden. Daarmee ontstaat een hoogwaardige ruimte richting de Eng die qua groen zorgvuldig zal worden vormgegeven.

Programma

In de vier geschakeld volumes worden ruime 3-kamer appartementen gerealiseerd. Daartussen zijn er op de begane grond twee kleinere 2-kamer woningen en de bergingen en op de

eerste verdieping vier kleinere 2-kamer woningen. De toplaag bestaat uit vier luxere 4-kamer woningen.

Klimaatadaptatie

Door nieuw te bouwen ontstaat de mogelijkheid om aan de laatste wet- en regelgeving te voldoen op het gebied van duurzaamheid. Het platte dakdeel kan worden voorzien van een sedum dakbedekking die hemelwater vasthoudt, verkoelend werkt voor de woningen en bijdraagt aan de biodiversiteit. De schuine daken bieden oppervlak voor zonnepanelen. De gevels worden voorzien van nestkasten voor vogels, vleermuizen en andere kleine dieren.

Daarbovenop is het streven gericht op een optimaal circulaire invulling. Dat gebeurt met een circulair watersysteem en waar mogelijk hergebruik van bestaande materialen, zoals bestrating in de buitenruimte. Hemelwater wordt opgevangen en zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden, opdat het kan infiltreren in de bodem.

Waar mogelijk wordt het perceel voorzien van gevarieerd groen. Door de vergroening van het perceel en het vasthouden van water ter plaatse draagt de transformatie van het perceel bij aan de klimaatadaptiviteit. De bomen zorgen voor schaduw en het water verkoelt de omgeving. De tuin krijgt een gevarieerde inrichting met gebiedseigen beplanting en een gezonde bodem, zodat een goed functionerend ecosysteem ontstaat. De beplanting bloeit jaar rond, waardoor zij zoveel mogelijk verschillende insecten voeding bieden. In aanvulling hierop worden insectenhôtels en nestkasten geplaatst.

Afbeelding 14: Verkeersaantrekkende werking.

Koopappartementen	verkeersgeneratie min-max	verkeersgeneratie gemiddeld	aantal appartementen	totaal
duur	6,7-7,5	7,1	4	28,4
midden	5,2-6,0	5,6	8	44,8
goedkoop	4,5-5,3	4,9	8	39,2
<i>Totaal</i>				<i>112,4</i>

3.2.2. Verkeer

De hoofdentree van het perceel wordt aan de Kerkstraat gesitueerd. Met behulp van kentallen uit de ASVV 2021 is berekend dat de verkeersgeneratie 112,4 autobewegingen per etmaal is. Voor een woonwarenhuis/woonwinkel geldt op basis van de ASVV2021 een verkeersintensiteit van 7,1-9,7 autobewegingen per 100 m² BVO. Wanneer ook voor de meubelzaak met een oppervlakte van 914 m² BVO wordt uitgegaan van het gemiddelde is de verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie 76,8 (9,14*8,4) autobewegingen per etmaal. Per etmaal neemt de verkeersintensiteit normatief met 35,6 autobewegingen toe. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit een toename op het drukste uur van de dag minder dan één auto per kwartier. De huidige verkeersintensiteit van de Kerkstraat bedraagt circa 12.000 mvt/etmaal. Door het bouwplan ontstaat een verkeerstoename van circa 0,3%. Door het vervangen van de meubelzaak door appartementen zal de verkeersintensiteit van vrachtverkeer op de wegen in de omgeving echter afnemen. Gelet op deze beperkte toename is de toename van de verkeersintensiteit aanvaardbaar.

Het parkeren wordt aan de achterzijde van het gebouw opgelost. Hiervoor is een deel van het perceel Kerkstraat 54 aangekocht. De parkeerplaatsen liggen verdiept ten opzichte van de Eng, zodat de auto's vanaf de Eng niet zichtbaar zijn. Vanaf het achterterrein kan men eveneens toegang krijgen tot het appartementengebouw.

3.2.3. Groen

Het perceel Kerkstraat 56-58 is nu volledig verhard. Herontwikkeling met sloop en nieuwbouw biedt belangrijke kansen voor het toevoegen van bomen en struiken en een voortuin. In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Door de groene invulling van de gronden rondom de appartementen krijgt het plangebied aan de straatzijde een groener karakter dan in de huidige situatie.

De appartementen op de begane grond hebben een eigen buitenruimte die omgeven is door een gemeenschappelijke tuin. Een landschapsarchitect zal hier een goed ontwerp voor maken. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het zicht vanaf de Kerkstraat naar Korenmolen De Windhond in zomer- en wintersituatie optimaal moet zijn. De buitenruimte rondom het gebouw wordt zo ingericht, dat de doorzichten worden ondersteund. De bestaande bomen worden opgesnoeid, bovendien wordt het ondergroen verwijderd zodat een optimale zichtrelatie met de Eng ontstaat.

Erfafscheidingen langs de voortuinen worden uitgevoerd in lage beukenhagen en de zijdelingse perceelsgrenzen worden eveneens met groen ingeplant.

De minimale verharding wordt uitgevoerd in klinkers of halfverharding. De buitenruimte voor de begane grond appartementen is een terras ter grootte van een balkon. Voor de rest is het perceel een gemeenschappelijke tuin. Deze tuin wordt zorgvuldig vormgegeven door een landschapsarchitect waarbij de zichtrelaties het uitgangspunt zijn en cultuurhistorische thema's als inspiratie zullen dienen.

3.2.4. Water

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

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

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

In afbeelding 15 wordt ingegaan op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de "Europese richtlijn beoordeling projecten" weergegeven in relatie tot de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Afbeelding 15: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om appartementen.
Cumulatie met andere projecten	Geen, het plan/ de ontwikkeling staat op zichzelf.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water. Omdat de woningen gasloos worden is het gebruik van (fossiele) brandstoffen beperkt tot het eventuele verbruik van elektriciteitscentrales.
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is.
Verontreiniging en hinder	Op enkele plekken is een verontreiniging geconstateerd in de bodem. Die verontreinigingen zullen in combinatie met de sloop van de bebouwing worden verwijderd. Er zijn geen belemmeringen voor het huidige gebruik en zijn er uit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's aanwezig.
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	Geen.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Geen.
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Meubelzaak met parkeerplaats en achtertuin van een woning
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, bergen bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Uit de AERIUS-berekening (volgens het model 2022) blijkt dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de aanliggende Natura 2000gebieden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een archeologische vindplaats aanwezig is. De planontwikkeling maakt het in situ behouden van de vindplaats mogelijk omdat op die vindplaats een deel van de parkeerplaats voor de bewoners van het appartementengebouw is geprojecteerd.
Kenmerken van het potentiële effect	
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het woningbouwplan bestaat uit 20 appartementen. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet omgeving te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodembelastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf.
Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit project.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht.
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van appartementen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Geen
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van doeltreffend te verminderen aanzienlijke effecten.

4.2.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan en ook van een wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In 2005 is al eerder bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. In 2021 is het bodemonderzoek¹ geactualiseerd.

Verkennd bodemonderzoek

Bij het verkennend bodemonderzoek zijn in de bovengrond en in het grondwater enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten bleek hierbij een aanvullend of nader onderzoek (inclusief asbest in grond) niet noodzakelijk te zijn. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, buiten de twee verontreinigingen met minerale olie, geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Nader onderzoek

In verband met die olieverontreinigingen is voor beide locaties nader onderzoek uitgevoerd. Zintuiglijk zijn ter plaatse van de twee verontreinigingen lichte tot sterke olie-indicaties (oliefilms) waargenomen. De zintuiglijke waarnemingen en aangetoonde olie-fracties en vluchtige aromaten duiden op een verontreiniging met motorolie. De omvang van de grondverontreiniging boven de achtergrondwaarde ter plaatse van één boring is vastgesteld op circa 180 m³, waarvan circa 55 m³ verontreinigd is boven de interventiewaarde. Het hoogst aangetoonde gehalte is 9.800 mg/kg d.s. voor minerale olie. De omvang van de grondverontreiniging boven de achtergrondwaarde ter plaatse van een andere boring is vastgesteld op circa 215 m³, waarvan circa 45 m³ verontreinigd is boven de interventiewaarde. Hiervoor is de hoogst aangetoonde gehalte 1.400 mg/kg d.s. voor minerale olie. In de grond zijn (vrijwel) geen vluchtige olie of aromaten aangetoond. Beide verontreinigingen reiken tot een maximale diepte 4,0 m-mv. Het grondwater is verder niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige

¹ PJ Milieu B.V., Verkennd en nader bodemonderzoek (actualisatie) Kerkstraat 54-58 Soest, 21070001A, Nijkerk, 11 oktober 2021

aromaten. Het geval is gezien de olie-fractie te relateren aan de historische activiteiten (autogarage / brandstoffenhandel). De verontreiniging is naar verwachting in zijn geheel vòòr 1987 ontstaan en ligt ten westen van het pand (Kerkstraat 58) nabij de achtergevel. Aangezien de twee verontreinigingskernen naar verwachting een ruimtelijke, organisatorische en technische samenhang hebben kunnen deze derhalve als één geval van verontreiniging worden beschouwd. De vastgestelde verontreiniging betreft derhalve een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Uit een risicobeoordeling uit voorgaand onderzoek blijkt dat er geen humane risico's aanwezig zijn.

Conclusie

De bodemkwaliteit is ten aanzien van het overig terrein en de reeds bekende verontreinigingen met minerale olie in voldoende mate geactualiseerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek (inclusief asbest in grond) te adviseren. Omdat de verontreiniging zich onder en nabij de achtergevel van het pand bevindt, wordt geadviseerd deze bij eventuele herontwikkeling te saneren. De verontreiniging kan in dat geval door middel van het indienen van een BUS-melding worden gesaneerd. Het bevoegd gezag is in dit geval de provincie Utrecht (RUD Utrecht). De saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform de veiligheidsmaatregelen uit de CROW 400. De sanering dient uitgevoerd te worden door een BRL 7001 gecertificeerd aannemer onder begeleiding van een BRL 6001 gecertificeerd milieukundig begeleider.

4.2.3. Milieuzonering

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

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

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

grondslag een de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is opgenomen.

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

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

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

Afbeelding 16: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Situatie in het projectgebied

Aan de westkant van de Kerkstraat zijn geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Aan de overzijde van Kerkstraat mogen zich bedrijven vestigen uit milieucategorie 2. Ook dit gebied wordt echter getransformeerd tot woningbouw. Bovendien is er vanwege de ligging tussen een van de hoofdontsluitingswegen van Soest en de spoorlijn sprake van een gemengd gebied. Voor die bedrijven aan de overzijde van de Kerkstraat geldt daarom een richtafstand van 10 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

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

4.2.4. Geluidhinder

Het plangebied ligt zowel in de geluidzone van de Kerkstraat als van het spoortraject Den Dolder - Baarn. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Kerkstraat en van de Birkstraat waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze wegen hebben derhalve een geluidzone.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, ten gevolge van verkeer op de Birkstraat, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor de Kerkstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 11 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst en bovendien uit financieel oogpunt onhaalbaar. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid. Aangezien er sprake is van nieuwbouw van appartementen dient er minimaal één geluidsluw geveldeel aanwezig te zijn. De appartementen aan de noordwestelijke (achter)gevel beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel. Voor de appartementen aan de zuidoostelijke (voor)gevel en de eenzijdig georiënteerde appartementen aan beide zijgevels geldt dat deze niet zondermeer beschikken over een geluidsluwe gevel. Aangezien er voor de hoekappartementen en de eenzijdig georiënteerde appartementen redelijkerwijs geen geluidsluwe geveldeel gerealiseerd kan worden, kan hier voor de

² Tritium Advies, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï Kerkstraat 56 – 58 te Soest, 2201/164/JOW-02, versie 0, Nuenen, 17 mei 2023

betreffende appartementen worden afgezien van een geluidsluw geveldeel mits de voorkeursgrenswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende appartementen niet meer dan 5 dB wordt overschreden. Voor de gevels van de eenzijdig georiënteerde appartementen en voor de appartementen aan de voorgevel geldt dat na de toepassing van verhoogde borstweringen aan deze voorwaarde wordt voldaan. Tevens geldt voor alle appartementen dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat het geluidniveau als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg ter plaatse van de buitenruimten niet meer dan 53 dB is. Aangezien voor onderhavige appartementen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Spoorwegverkeerslawaaï

Het spoortraject Den Dolder - Baarn is opgenomen op de geluidplafondkaart. De vastgestelde geluidproductieplafonds langs het traject bedragen, tussen het spoor en de Kerkstraat, maximaal 52 dB. Hiermee bedraagt de zonebreedte 100 meter, waardoor het plangebied binnen die zone ligt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden.

Conclusie

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

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 20 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

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

4.2.6. Externe veiligheid

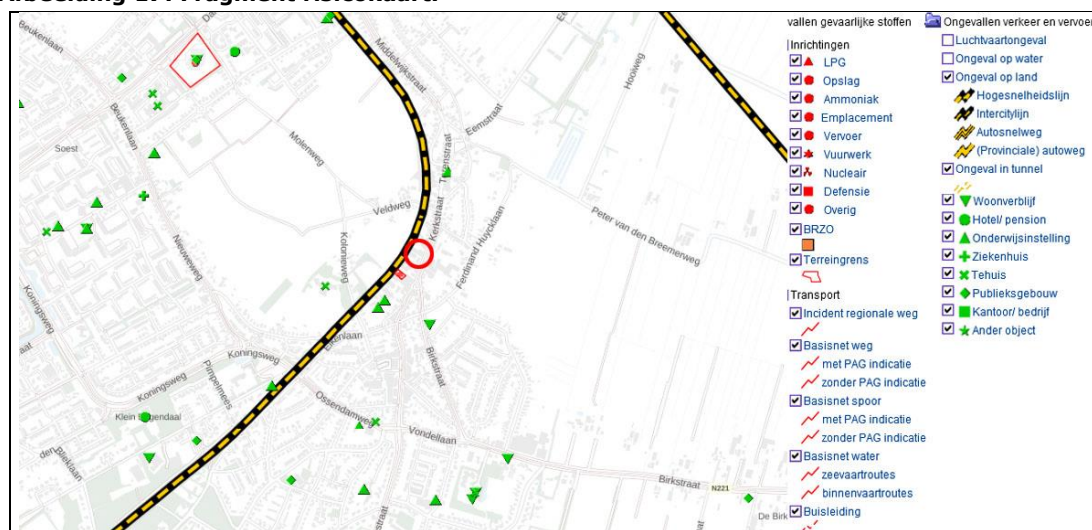
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

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

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn is weliswaar op de risicokaart aangegeven, maar dit heeft uitsluitend betrekking op verkeersongevallen.

Afbeelding 17: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 20 woningen in het plangebied.

4.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Gelet hierop is een watertoets³ uitgevoerd.

³ Tritium, Waterparagraaf t.b.v. planontwikkeling Kerkstraat 56-58 te Soest, 2201/164/JOW-03, Arkel, 30 mei 2022

Bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding

De bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding zijn van belang voor de compensatie-opgave en de uitwerking daarvan. Uit het verkennend bodemonderzoek en het veldbezoek van 30 september 2021 blijkt dat de globale bodemopbouw van de locatie te omschrijven is als zand met een humeuze bovengrond tot een diepte van maximaal 1,1 m -mv. Op basis van voorgaande kan een redelijk tot goede doorlatendheid van de bodem verwacht worden. De grondwaterstand, met name de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), is van belang om te bepalen tot welk niveau er waterberging gerealiseerd kan worden. Deze dient namelijk boven de GHG te worden aangelegd om natuurlijke infiltratie mogelijk te kunnen maken. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt geen GHG. Wel is er inzicht gegeven in de grondwaterstand op basis van het vooronderzoek en op basis van de gemeten grondwaterstand (peilmoment 19 april 2022). Hieruit is een grondwaterstand van 7,1 m -mv gemeten. In of aangrenzend aan het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Aangenomen kan worden dat in de huidige situatie de afvoer van het hemelwater volledig is aangesloten op het vuilwaterriool (al dan niet via een gescheiden rioolstelsel).

Watercompensatie

Als gevolg van de planontwikkeling zal het verhard oppervlak in het plangebied met 200 m² afnemen. Daarmee is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling en wordt het bestaande watersysteem niet verder belast. Verdere maatregelen in de vorm van retentie/waterberging worden daarom niet noodzakelijk geacht.

Uit het waterbeleid volgt dat bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Dit is het geval wanneer:

- er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt;
- er een berging van 60 mm per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd, zoals:
 - een statische berging met een capaciteit van 600 m³ per hectare;
 - een dynamische berging waarbij rekening wordt gehouden met infiltratie.

De mate van infiltratie waarmee rekening gehouden mag worden dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond. Deze compensatie kan onder andere worden gerealiseerd door het benutten of creëren van overcapaciteit in het ontvangende watersysteem, onder andere door de inzet van stuwconstructies;

- het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd;
- er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.

Gezien de afname van het verhard oppervlak als gevolg van bebouwing en erfverharding is er in basis sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling en wordt het bestaande watersysteem niet verder belast. Verdere maatregelen in de vorm van retentie/waterberging worden daarom niet noodzakelijk geacht.

Of de daadwerkelijk te lozen hoeveelheid hemelwater als gevolg van het totale plangebied een negatief effect heeft op het ontvangende watersysteem is niet bekend. Indien er reeds

sprake is van een overbelasting van het ontvangende watersysteem wordt daarom wel geadviseerd het hemelwater zoveel als mogelijk af te koppelen van de bestaande hemelwaterriolering en dit zoveel als mogelijk vast te houden. Hiermee worden de bestaande watersystemen zoveel als mogelijk ontlast. Dit op basis van de voorgeschreven statische of dynamische waterberging van 60 mm per m² verharding. Aangezien er geen bestaande oppervlaktewateren in of aangrenzend aan het plangebied liggen wordt ervan uitgegaan dat er geen bestaande oppervlaktewaterlichaam gebruikt kan worden en dat er dan een nieuwe bergingsvoorziening wordt aangelegd op het eigen terrein.

Er liggen binnen het plangebied kansen om waterberging op het eigen terrein toe te passen. De meest voor de hand liggende is de realisatie van verlagingen in de groenzones of de tuin bij het appartementencomplex. Dit door bijvoorbeeld een wadi of infiltratiezone aan te leggen waar het hemelwater naar toe kan stromen. Deze dient dan gerealiseerd te worden boven de GHG en voorzien te worden van een goed werkende afvoerconstructie op de bestaande hemelwaterriolering. Indien er gekozen wordt voor infiltratie kan, indien noodzakelijk voor de waterdoorlatendheid van de bodem, ter plaatse van de infiltratievoorziening grondverbetering worden toegepast en de bodem 'losgemaakt' worden. Een andere optie is om infiltratiekratten onder de erfverharding te realiseren, mits ook deze in voldoende mate boven de GHG gerealiseerd kunnen worden en ook daar de waterdoorlatendheid voldoende is om binnen afzienbare tijd te kunnen ledigen. Om de druk op de ontvangende watersystemen te verlagen is er ook de mogelijkheid om toepassing te geven aan bijvoorbeeld groene daken of waterdoorlatende / waterpasserende verharding, zodat er minder hemelwater hoeft te worden opgevangen en te worden afgevoerd.

Voor onderhavig plan is de watertoets ingevuld. In het plangebied liggen (zoals gesteld) geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële belangen van het waterschap raakt.

Proces

Uit deze waterparagraaf blijkt dat er ten aanzien van de waterhuishouding geen directe belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, de gemeente over deze onderwerpen worden geconsulteerd. De afspraken die in dat kader worden gemaakt, zullen bij de uitwerking van het bouwplan worden gebruikt.

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet

natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

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

Op basis van landelijk beleid wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd en daarom wordt voor de verwarming van de nieuwe bebouwing, ter plaatse van het plangebied, geen stikstof uitgestoten. In de gebruiksfase zal stikstofemissie daarom alleen afhankelijk van het autoverkeer. In verband met de planontwikkeling is een stikstofberekening gemaakt met de Aeriusscalculator. De AERIUS-berekening⁵ voor de gebruiksfase toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het plan vormt daarom geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar. Er zijn verder geen vervolgstappen nodig ten aanzien van stikstof.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat een overtreding van de Wet natuurbescherming dan wel de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht redelijkerwijs uit te sluiten is, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden.

Bij de werkzaamheden dient de Zorgplicht in acht te worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid

⁴ Veldbiologische Werken, Quickscan Wet Natuurbescherming Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht Kerkstraat 54-58 te Soest, VBW t 2022-12 r, Roosendaal, 12 maart 2022

⁵ Tritium, Berekening stikstofdepositie gebruiksfase appartementencomplex Kerkstraat 56-58 te Soest, 2201/164/JOW-01, Arkel, 30 mei 2022

van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting.

Ook voor mogelijke aanwezigheid van Egel of Konijn dient Zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Als deze soorten worden waargenomen dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Indien een soort die niet in deze rapportages wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Conclusie

De natuurwaarden geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 1 (AWV1), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de flank van een stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug ligt. Gezien de ouderdom van de gestuwde afzettingen van deze stuwwal is theoretisch gezien bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum mogelijk geweest. Ook kan het, vanwege de hoge ligging een goede locatie zijn geweest voor het oprichten van grafmonumenten. Een voorbeeld hiervan (een grafheuvel) met bijbehorende sporen van een nederzetting bevindt zich zelfs direct ten westen van het plangebied en is in zijn geheel aangeduid als een terrein van zeer hoge waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het is zodoende aannemelijk dat ook in het plangebied bewoning kan hebben plaatsgevonden, mede vanwege de vergelijkbare landschappelijke ligging. De archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen is daarom voor het plangebied hoog. Voor wat betreft resten uit de Nieuwe tijd is de verwachting laag. Op basis van cultuurhistorische gegevens en topografische kaarten ligt het plangebied buiten de historische kern van Soest in een gebied van akkers. Er heeft op historische kaarten geen bebouwing gestaan in de eerste helft van de 20e eeuw, waarmee het de verwachting is dat het in de periode ervoor (tot 1500) waarschijnlijk ook niet het geval is geweest.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting van het plangebied op te splitsen in twee delen. Deze delen betreffen respectievelijk het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied. In het noordelijk deel van het plangebied is de oorspronkelijke bodemopbouw nog volledig intact. Tevens zijn daar archeologische indicatoren gevonden, waarmee de bevindingen aansluiten met de informatie van het terrein van zeer hoge waarde ten

⁶ Transect, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Soest, Kerkstraat 56-58 Gemeente Soest (UT), rapport 3966, Nieuwegein, 13 juni 2022

westen van het plangebied. Dit deel heeft op basis van het onderzoek een hoge archeologische verwachting. In het zuidelijk deel – de rest van het plangebied – geldt een lage archeologische verwachting. De veldwaarnemingen en de gegevens uit de boringen wijzen erop dat hier het terrein afgegraven is, waarbij alle eventueel aanwezige archeologische resten zijn verdwenen. Waarschijnlijk heeft deze afgraving plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van de bebouwing en het parkeerterrein in het plangebied.

Naar aanleiding van dit onderzoek is geadviseerd om het zuidelijk deel voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Soest).

Voor het noordelijk deel is een inventariserend veldonderzoek⁷ door middel van proefsleuven, karterende en waarderende fase uitgevoerd. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek is een mogelijke cultuurlaag (cultuurlaag/Bw) met aardewerk uit de Bronstijd-IJzertijd aangetroffen. De top van deze laag ligt op circa 100 cm onder het huidige maaiveld. De cultuurlaag is circa 20 cm dik. In de cultuurlaag is ook een schrabbertje van vuursteen gevonden, dat vermoedelijk ouder is (e.g. Neolithicum). Tenminste één grondspoor lijkt uit dezelfde periode als de cultuurlaag en het aardewerk te dateren. Daarnaast zijn er twee mogelijke grondsporen, die antropogeen lijken en in dit geval in de Bronstijd-IJzertijd gedateerd kunnen worden. Het is echter allerm minst zeker dat beide grondsporen antropogeen zijn. Zij kunnen ook een natuurlijke oorsprong hebben, bijvoorbeeld een neerslagconcentratie van ijzer sesquioxiden/humuszuren. Daarnaast vertegenwoordigt een ander grondspoor een verkavelingsgreppeltje uit de periode van het oud bouwlanddek (S.3000) en weer een ander een mogelijk middeleeuws spoor. Laatst genoemde is jonger dan de Bronstijd-IJzertijd cultuurlaag, omdat de insteek hoger ligt. De insteek laat zich vanaf de grens van het oud bouwlanddek naar de cultuurlaag onderscheiden. Het spoor is gevlekt en er zijn geen vondsten in gedaan.

De vindplaats is gewaardeerd binnen de context van de archeoregio, specifiek de pleistocene stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Binnen deze context en in het bijzonder vanwege de nabije ligging dat wil zeggen het aangrenzend terrein van zeer hoge archeologische waarde (AMK-terrein 12252), met onder andere archeologische resten uit dezelfde periode, wordt de vindplaats aan de Kerkstraat 56-58 als behoudenswaardig gewaardeerd.

Daarom wordt geadviseerd de vindplaats in situ te behouden, dat wil zeggen bodemingrepen te beperken tot maximaal 70 cm onder het huidige maaiveld (inclusief 30 cm buffer), zodat de vindplaats geen schade oploopt. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd de vindplaats veilig te stellen door middel van een opgraving onder protocol 4004 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Daarnaast wordt geadviseerd om bij een eventuele opgraving de cultuurlaag micromorfologisch en paleobotanisch te bemonsteren en te

⁷ Transect, Soest, Een archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase Kerkstraat 56-58 (NB), rapport 4210, Nieuwegein, 28 juli 2022

analyseren, om beter inzicht te krijgen in de archeologische betekenis van dit soort 'vuile lagen' i.c. vuile Bw-lagen.

Afbeelding 18: Stedenbouwkundig plan en archeologie.



De planontwikkeling maakt het in situ behouden van de vindplaats mogelijk omdat op die vindplaats een deel van de parkeerplaats voor de bewoners van het appartementengebouw is geprojecteerd. Voor de aanleg hiervan zijn geen bodemingrepen dieper dan 70 centimeter noodzakelijk. Voor het geval dat in het kader van de uitvoering van de plannen blijkt dat dit toch noodzakelijk is, is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan in het onderhavige wijzigingsplan overgenomen en zal als nog archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.6. Trillingshinder

Door de korte afstand tot het spoor kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is een quickscan trillingshinder⁸ uitgevoerd voor de geplande bebouwing.

Uit deze quickscan volgt dat trillingshinder op de geplande bouwlocatie onwaarschijnlijk is. De trillingen zijn relatief laag door de zware bouw, de lage rijsnelheid van de treinen en de relatief lichte treintypes. In dit onderzoek is conservatief (worstcase) gerekend, conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Omdat uit deze quickscan volgt dat trillingshinder in de geplande bebouwing kan worden uitgesloten, is nader onderzoek naar trillingen niet nodig.

4.7. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en

⁸ We-Boost Data, Quickscan trillingshinder Kerkstraat in Soest, WBD2022-029, Utrecht, 17 juni 2022

leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

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

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

5.2. Toelichting

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

5.3. De regels

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

Artikel 1 en 2

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

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden en gronden rondom de appartementengebouwen hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 - Wonen

De appartementengebouwen zijn bestemd voor "Wonen" waarin de aanduiding 'gestapeld' is aangegeven, zodat uitsluitend appartementengebouwen zijn toegestaan. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd evenals het maximum aantal appartementen.

Bijbehorende bouwwerken:

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

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de

beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 1

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 1" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is er met name op gericht dat de archeologische vindplaats behouden blijft.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

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

Artikel 12 Overgangsrecht

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

Artikel 13 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het participatietraject heeft de initiatiefnemer de omwonenden gevraagd mee te denken in de planvorming. In het traject is er gezamenlijk met de omwonenden gezocht naar de beste invulling voor de locatie. Door middel van twee buurtbijeenkomsten is het plan gezamenlijk met omwonenden tot stand gekomen. Hieronder wordt beknopt weergegeven wat er tijdens deze bijeenkomsten tot stand is gekomen:

1e buurtbijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst is er kennisgemaakt met de omwonenden. Daarnaast heeft de architect de kenmerken/uitgangspunten van de locatie gepresenteerd. Vervolgens is aan de omwonenden de situatietekening en een schetsmatige massastudie gepresenteerd. Op basis van het conceptplan is gevraagd input en aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het plan. Dit zodat deze punten konden worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

2e buurtbijeenkomst

Met de input van omwonenden is het plan verder uitgewerkt. De uitwerking is tijdens de 2e buurtbijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd. De architect heeft de omwonenden meegenomen in de beoogde architectuur. Aangezien de omwonenden erg positief waren over de plannen is er aan de architectuur niets gewijzigd naar aanleiding van input van de omwonenden. Aangezien er alleen nog opmerkingen/vragen zijn over de uitwerking en inrichting van het terrein is er nog een bijeenkomst georganiseerd voor de uitwerking hiervan.

3e bijeenkomst voor de terreininrichting (kleiner comité)

De derde bijeenkomst is georganiseerd voor de mensen die graag mee willen denken met de terreininrichting. Door een landschapsarchitect/technisch bureau is een technisch ontwerp van het terrein opgesteld. De omwonenden hebben kunnen meedenken over de inrichting van het groen/erfafscheidingen en de op te lossen hoogte verschillen met de aangrenzende percelen.

Individuele benadering

Naast deze bijeenkomsten was er aan aantal direct omwonenden die behoefte hadden aan een persoonlijk gesprek. Met deze omwonenden heeft de initiatiefnemer een afspraak ingepland om de plannen en hun reacties te bespreken.

6.3. Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan is van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter visie gelegd. Tijdens die periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Kerkstraat 56-58⁹. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd om het ontwerpwijzigingsplan aan te passen.

⁹ Gemeente Soest, Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Kerkstraat 56-58, Soest, 3 september 2024