

Gemeente Soest
Bestemmingsplan
Birkstraat 93 - 93A

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp

Maart 2023

Kenmerk 0342-62-T01

Projectnummer 0342-62

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	2
1.5.	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	3
2.1.	Inleiding	3
2.2.	Rijksbeleid	3
2.2.1.	Nationale Omgevingsvisie	3
2.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.2.3.	Verdrag van Malta	5
2.2.4.	Wet natuurbescherming	6
2.2.5.	Natuurnetwerk Nederland	7
2.2.6.	Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.2.7.	Nationaal Waterplan	7
2.2.8.	Watertoets	8
2.2.9.	De Europese kaderrichtlijn Water	8
2.2.10.	Wet gemeentelijke watertaken	9
2.3.	Provinciaal beleid	9
2.3.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	9
2.3.2.	Interim Omgevingsverordening	10
2.3.3.	Regionaal programma Wonen en Werken	11
2.4.	Regionaal beleid	11
2.4.1.	Blauwe Omgevingsvisie 2050	11
2.4.2.	Blauw omgevingsprogramma 2022-2027	11
2.4.3.	Keur en Legger	12
2.4.4.	Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040: Regio Amersfoort Centraal!	13
2.5.	Gemeentelijk beleid	14
2.5.1.	Omgevingsvisie Soest en Soesterberg	14
2.5.2.	Masterplan Wonen Soest	15
2.5.3.	Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021	16
2.5.4.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	16
2.5.5.	Groenstructuurplan	18
2.5.6.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	18

2.5.7.	Bescherming en kap van bomen 2012	18
2.5.8.	Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	19
2.5.9.	Programma Energietransitie 2020-2025	21
2.5.10.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	22
2.5.11.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	23
2.5.12.	Welstandsbeleid	23
2.5.13.	Grondstoffenaanpak 2021-2023	24
Hoofdstuk 3.	Planbeschrijving	25
3.1.	Bestaande situatie	25
3.1.1.	Cultuurhistorie	25
3.1.2.	Stedenbouw	26
3.1.3.	Functionele structuur	26
3.1.4.	Verkeersstructuur	27
3.1.5.	Groen	27
3.1.6.	Water	28
3.2.	Toekomstige situatie	28
3.2.1.	Stedenbouw	28
3.2.2.	Verkeer	29
3.2.3.	Groen	30
3.2.4.	Water	31
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	32
4.1.	Algemeen	32
4.2.	Milieuaspecten	32
4.2.1.	Milieueffectrapportage	32
4.2.2.	Bodem	34
4.2.3.	Milieuzonering	35
4.2.4.	Geluidhinder	37
4.2.5.	Luchtkwaliteit	40
4.2.6.	Externe veiligheid	40
4.2.7.	Geurhinder	41
4.3.	Water	42
4.4.	Natuurwaarden	43
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	45
4.6.	Kabels en leidingen	45
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	46
5.1.	Inleiding	46
5.2.	Toelichting	46
5.3.	De regels	46
5.4.	De verbeelding	48
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	49

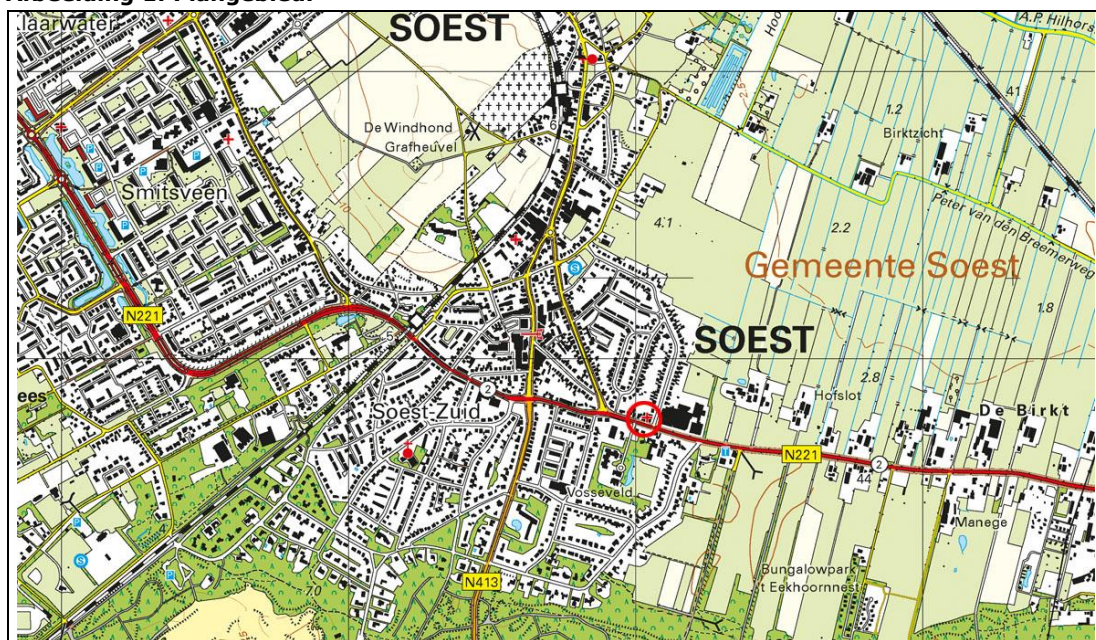
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	49

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Birkstraat 93 - 93A staat een voormalige bakkerij. De bakkerij heeft haar activiteiten beëindigd. Daarom heeft de eigenaar een bouwplan ontwikkeld om het huidige pand en te vervangen door een appartementengebouw met 8 appartementen. Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de appartementen.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de bouw van de appartementen op het perceel Birkstraat 93 - 93A mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

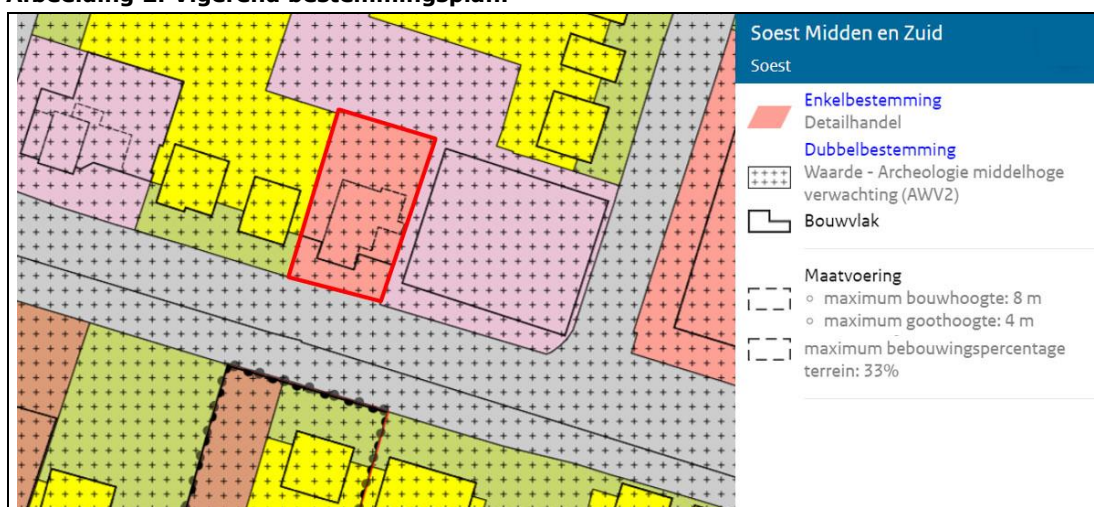
1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. Birkstraat 93 - 93A heeft daarin de bestemming "Detailhandel". Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd. In de bestemming is een bouwvlak aangegeven. Maximaal 33% van het perceel mag worden

bebouwd. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is de bouw- en goothoogte gemaximeerd op respectievelijk 8 en 4 meter.

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

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



1.4.2. 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 2.5.8 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is het vervangen van een bestaand winkelpand door appartementen niet van belang. Bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om de biodiversiteit te vergroten en de lokale populatie van gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen en huismussen te versterken door natuurinclusief te bouwen. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het aantal woningen neemt met 8 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

2.2.3. Verdrag van Malta

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht

blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

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

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

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

Regeling in het bestemmingsplan

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

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

2.2.4. Wet natuurbescherming

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

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

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

2.2.5. Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

2.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water

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

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

2.2.7. Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de

Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

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

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

2.2.8. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

2.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water

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

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

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

2.2.10. Wet gemeentelijke watertaken

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

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

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

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Soest behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

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

Het vervangen van een winkelpand door appartementen binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

2.3.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 sep-

tember 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. Het vervangen van een winkelpand door 8 appartementen past binnen deze aantallen.

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

2.3.3. Regionaal programma Wonen en Werken

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

Het programma bevat geen afspraken over transformatieprojecten op perceelsniveau.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

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

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

2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

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

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

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

2.4.3. Keur en Legger

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

- oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de beschermingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
 - buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
 - binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.

- het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
 - Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
 - de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren;
 - Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is;
- voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
 - de onttrekking maximaal 3.000 m³ per dag bedraagt, en
 - de onttrekking maximaal zes maanden duurt, en
 - de onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

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

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

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

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

- robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit;
- combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te waarborgen;
- wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen;

- aanjagen nationale betekenis van regio met unieke economische clusters;
- inzetten op gezonde mobiliteit als volwaardig keuze-alternatief;
- integraal aanpakken bereikbaarheid op de multimodale corridors.

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

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

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

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

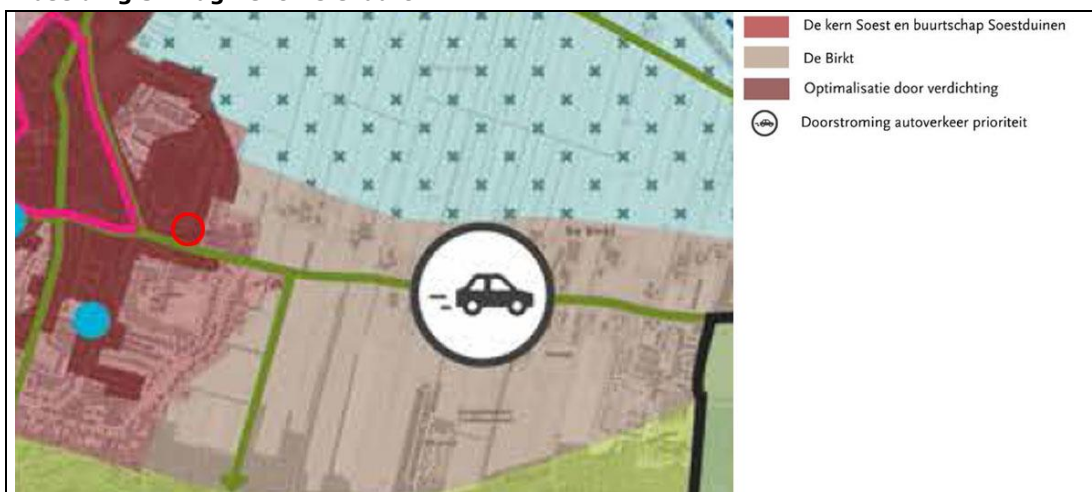
Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook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

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

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

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

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.



2.5.2. Masterplan Wonen Soest

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

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

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

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

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

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

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

- huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een 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 huurappartementen zijn levensloopgeschikt, maar zijn ook geschikt voor starters. Zes shared living appartementen zullen in de sociale huursector worden aangeboden, één in de middeldure en één in de vrije sector. De onderhavige planontwikkeling past binnen de geconstateerde behoefte van het Masterplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

2.5.3. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021

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

Zes appartementen zullen in de sociale huursector worden aangeboden, één in de middeldure en één in de vrije sector. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Doelgroepenverordening.

2.5.4. 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 hoofdwegenet (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 Birkstraat behoort tot de hoofdwegenstructuur. In de spitsuren is de doorstroming op de verbinding Ossendamweg/Vondellaan/Birkstraat problematisch. Een intensivering van de ontsluiting op de Birkstraat zou de doorstroming voor het verkeer beperken en daarmee afbreuk doen aan de bereikbaarheid van Soest. De Birkstraat vormt de belangrijkste ontsluiting van Soest naar Amersfoort. Zowel voor auto-, bus- als fietsverkeer. Uit dat oogpunt is het ongewenst dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de Birkstraat vanaf het perceel toeneemt. Op het perceel worden daarom twee parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners. Ten opzichte van de situatie waarin de bakkerij ter plaatse was, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Ook uit verkeersveiligheidsoogpunt wordt met de Beleidsnota inritvergunningen (vastgesteld 3 september 2019), geprobeerd het aantal inritten op gebiedsontsluitingswegen zoveel mogelijk te beperken. Een inrit heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid want,

- deze heeft een negatieve invloed als gevolg van een te groot snelheidsverschil of een onjuiste inschatting (Beleidsnota inritvergunningen, hoofdstuk 2 verkeersveiligheid, artikel A).
- deze is gelegen op een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal (Beleidsnota inritvergunningen, hoofdstuk 2 verkeersveiligheid, artikel B).

Voor de resterende parkeerbehoefte zal daarom gebruik gemaakt van de parkeerplaats achter het pand die wordt ontsloten via de Van Lennepaan.

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. Deze onderhavige ontwikkeling valt echter onder het overgangsrecht en wordt voor wat betreft parkeren getoetst aan de voorgaande nota parkeernormen van 28 september 2017. In paragraaf 2.5.8 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Birkstraat 93 - 93A voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.5. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soest-duinen. De Birkstraat vormt een belangrijke entree van het dorp. De overgang vanuit het fraaie coulisselandschap is nogal abrupt, door de grootschalige bedrijvigheid die er prominent aanwezig is. Vanuit het buitengebied wordt de openbare ruimte bepaald door imposante laanbeplanting. Deze karakteristiek dient zover mogelijk in het dorp te worden doorgetrokken, waar mogelijk met onverharde bermen.

Deze laanbeplanting zou in het openbaar gebied moeten worden geplant. De Birkstraat zelf is geen onderdeel van het onderhavige plangebied. Het plangebied zelf behoort niet tot de hoofdgroenstructuur. Het groenstructuurplan heeft zodoende geen consequenties voor vervanging van een winkelpand door een appartementengebouw.

2.5.6. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

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

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. De gronden rondom het appartementengebouw worden ingericht als parkeerplaats en als tuin.

2.5.7. Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt

altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat de Birkstraat behoort 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 deze 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. Ook de gronden langs de perceelsgrens op het perceel Birkstraat 93 - 93A behoren tot de bomenstructuur. Hierin staan geen bomen.

2.5.8. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord. 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. Er geldt echter een overgangsbepaling tussen de Nota Parkeernormen 3e herziening en 4e herziening. Voor dit plan geldt dat de omgevingsvergunning uiterlijk 25 oktober 2022 ingediend moet zijn om onder de 3e herziening te vallen.

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.

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

Afbeelding 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

Uit een door de gemeente Soest vervaardigde parkeerberekening blijkt dat uitgaande van een bruto vloeroppervlakte van 70 m² (bakkerij) en 134 m² bakkerswerkplaats, zouden $(0,7 \times 4) + (1,34 \times 1,9) = 5,3$ parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Er zijn 2,0 parkeerplaatsen aanwezig op het perceel. Dat maakt dat er een tekort is van 3,3 parkeerplaatsen. Op grond van de Nota Parkeernormen 3e herziening hoeft dit tekort niet opgelost te worden. Dit is de bestaande parkeerdruk van het pand op de omgeving. De parkeerdruk op de omgeving mag met een nieuwe ontwikkeling op het perceel niet toenemen.

Dit plan voldoet niet aan de nota parkeernormen 4e herziening. Het bestaande tekort van 3 parkeerplaatsen mag volgens de nota parkeernormen 4e herziening namelijk niet zomaar gebruikt worden om een nieuw tekort op te lossen. Er wordt voldaan aan de nota parkeernormen 3e herziening (28 september 2017). Het plan biedt voldoende ruimte voor fietsparkeren, waardoor er een lagere parkeernorm voor de auto gebruikt mag worden. De parkeernorm voor de nieuwe situatie is hierdoor 5,3 parkeerplaatsen. Van deze 5,3 parkeerplaatsen moeten er tenminste drie parkeerplaatsen openbaar zijn. Deze zijn aanwezig, mede door het tekort dat door de openbare ruimte wordt opgevangen.

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 Bij de woning (volgens 4.1.2)	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox Op een ander perceel dan de woning	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

Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen aangelegd, waarvan er één openbaar wordt en één parkeerplaats gereserveerd wordt voor één van de woningen. Omdat niet-openbare parkeerplaatsen een berekeningsaantal 0,8 hebben (zie afbeelding 5), wordt er 1,8 parkeerplaats gerealiseerd.

Afbeelding 6: Benodigde parkeerplaatsen.

Functie	Type	Parkeer-norm (au-to)	Parkeer-norm (au-to+fiets)	Aantal	Parkeer-norm (au-to)totaal	Aantal woningen met fiets parkeren	Parkeer-norm (fiets)totaal
Wonen	Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 + 2 fiets	7	4,9	7	4,2
Wonen	Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 + 3 fiets	1	1,2	1	1,1
Totaal					6,1		5,3

Nadat deze parkeerplaatsen en het bestaande tekort van de parkeereis af is getrokken blijft er een tekort bestaan. Dit tekort is 0,5 parkeerplaatsen (5,3 – 1,8 – 3). De flexibiliteitsbepaling (5.2) van de nota parkeernormen 3e herziening stelt dat dit tekort niet opgelost hoeft te worden.

2.5.9. Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet.

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

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op:

voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- BENG 3

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodem-energie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Het woningbouwontwerp voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

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

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

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal 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.

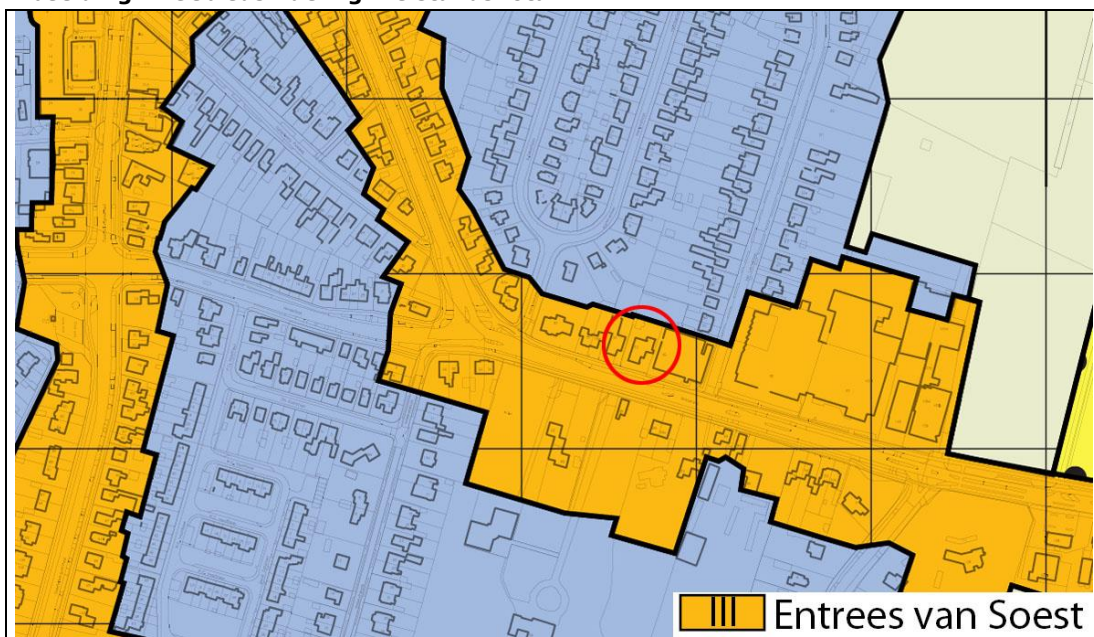
2.5.11. Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

2.5.12. Welstandsbeleid

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

Afbeelding 7: Gebiedsindeling Welstandsnota.



In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied III: Entrees van Soest (zie afbeelding 7). Voor dit deelgebied is het beeldkwaliteitplan Entree's van Soest (2005) van kracht.

Het noordelijke deel van de Birkstraat heeft een rustig straatbeeld door de eenduidige bebouwing. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee- en drie onder-één kapwoningen van één en twee bouwlagen met kap. De aard van de bebouwing is gevarieerd, van traditioneel tot redelijk modern. Er wordt hoofdzakelijk gewoond.

De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

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

Het bouwplan is door de Commissie ruimtelijke kwaliteit aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. In haar vergadering van 14 oktober 2022 heeft de commissie aangegeven dat zij instemt met het bouwplan.

2.5.13.Grondstoffenaanpak 2021-2023

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

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

Bij het ontwerp en de inrichting van private en openbare terreinen dient hier terdege rekening mee te worden gehouden.

In het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening Soest, is bepaald dat inzameling voor hoogbouw normaal gesproken via ondergrondse containers restafval plaatsvindt. Deze containers moeten op gemeentegrond geplaatst worden. Gezien het aantal huishoudens, zijn voor dit plan één ondergrondse container nodig.

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 eeuwenlang 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.

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 Birk(t)straat (voorheen: Hoge Birksche Weg) is van oudsher, samen met de Peter van den Bremerweg de belangrijkste verbinding met Amersfoort.

Afbeelding 8: Historische topografie.



De oude dorpskern van Soest ligt ten oosten van de eng, op de plaats waar de Peter van de Bremerweg aansluit op het Kerkpad. Na 1900 vindt de eerste uitbreiding plaats op de noordflank van de eng. Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen besloot de gemeente rond 1925 het gebied ten noorden van de Birkstraat en het terrein van de buitenplaats Vossenveld aan de zuidzijde daarvan, te verkavelen en open te stellen voor de bouw van villa's en middenstandswoningen. Door de verspreide ligging van de uitbreidingen die tussen 1900 en 1940 hebben plaatsgevonden en het ontbreken van een planmatige opzet daarvoor, kenmerkt de bebouwde kom van Soest zich als een divers geheel, zonder stedenbouwkundige samenhang.

Afbeelding 9: Bakkerij rond 1932 en in voorjaar 2022.



Op het perceel Birkstraat 93 - 93A is op de topografische kaart uit 1952 voor het eerst bebouwing zichtbaar. Volgens de BAG-viewer dateert het pand echter uit 1929. Bij de eerstvolgende aanpassing van die kaart in 1962 is te zien dat het kantoorpand aan de oostzijde een grote uitbreiding heeft ten noorden van het winkelpand. Op latere kaarten is die uitbreiding weer verdwenen.

3.1.2. Stedenbouw

De Birkstraat is een van de invalswegen van Soest. Op de rand van de bebouwde kom, ten oosten van het onderhavige plangebied, is aan de noordzijde van de straat een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Rondom het plangebied is sprake van een bebouwingslint met een aantal (half)vrijstaande woningen, die bestaan uit één of twee bouwlagen met veelal een forse kap. Ten westen van het plangebied bij de kruising met de Vondellaan buigt de Birkstraat af in noordwestelijke richting. Het woongebied ten noorden van het plangebied bestaat uit (half)vrijstaande woningen op ruime percelen.

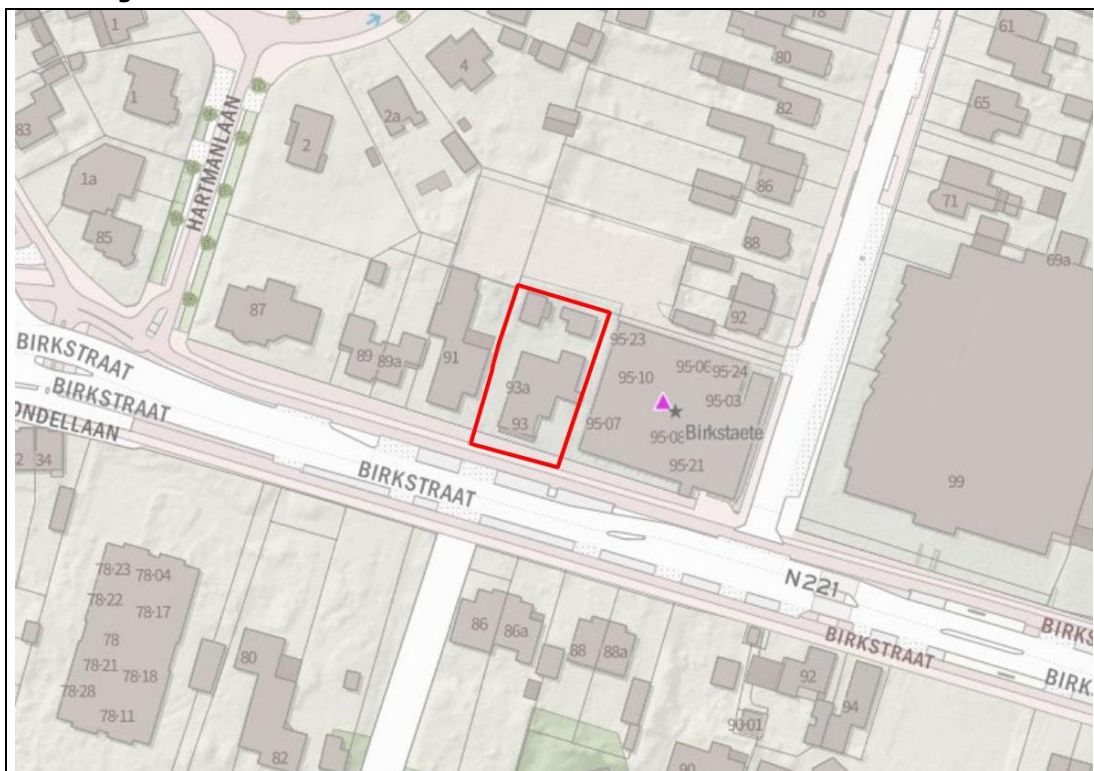
Het huidige pand bestaat uit de één bouwlaag met een forse kap. Op de begane grond is aan de straatzijde de winkelruimte aanwezig en daarachter de bakkerij. Op de verdieping is een woning aanwezig. Voor de winkel zijn twee parkeerplaatsen aanwezig en is het overige deel van het voorerf volledig verhard.

3.1.3. Functionele structuur

Het pand op nummer 91 heeft een woonfunctie en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aan de oostkant van het plangebied is een bedrijfsverzamelgebouw van 2,5 bouwlaag met

een kap aanwezig. Ook aan de overzijde van de Birkstraat staan woningen en is een locatie van Amerpoort aanwezig met begeleid wonen.

Afbeelding 10: Bestaande situatie



3.1.4. Verkeersstructuur

Voor de auto bestaat de hoofdwegenstructuur van de kern Soest uit de oude rijksstraatwegen. De Birkstraat behoort tot die hoofdwegenstructuur (de route van Birkstraat tot Vredehofstraat, de Biltseweg en Soesterbergsestraat). Voor de Birkstraat geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Birkstraat heeft aan twee zijden een vrijliggend fietspad en een trottoir. Met name tijdens de spitsuren is er op de Birkstraat regelmatig sprake van congestievorming.

In het profiel van de Birkstraat is tussen de weg en het perceel een strook voor langsparkeren, een vrijliggend fietspad en een trottoir aanwezig.

3.1.5. Groen

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

De tuin aan de achterzijde is verwilderd. In de tuin staat een aantal bomen. Uit een uitgevoerde bomeneffectanalyse (zie paragraaf 3.2.3) blijkt dat in ieder geval de lindeboom op

het zijerf kan worden behouden. Voor twee andere bomen op het achtererf is in mei 2022 een aanvullende bomeneffectanalyse uitgevoerd.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 5,7 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat het grondwater op circa 3 m-mv ligt.

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 binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden.

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 zal worden gesloopt. In de huidige rooilijn zal een appartementengebouw met 8 appartementen worden gebouwd, drie op de begane grond, drie op de eerste verdieping en twee in de kap. De appartementen op de begane grond en de eerste verdieping zijn zogenaamde shared living appartementen. Dat wil zeggen dat ze per verdieping een keuken en een wasruimte delen, maar wel over eigen sanitair beschikken.

Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een mansarde kap. Gelet op de bouwhoogte op de belendende percelen is die extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Aan de westzijde van het voorerf worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Het overige deel van het voorerf zal worden ingericht als siertuin. De uitstraling van het voorerf zal hierdoor verbeteren ten opzichte van de huidige situatie waarin dit geheel is verhard. De achtertuin

3.2.2. Verkeer

Door het vervangen van de bakkerij (ongeveer 70 m² bvo detailhandel, 134 m² bvo bedrijfsruimte, 1 bovenwoning) door 8 appartementen zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving afnemen. Uit CROW-publicatie 381 blijkt dat voor goedkope en middeldure huurappartementen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van 4,1 motorvoertuigen per woning per etmaal (gemeente Soest gaat uit van het gemiddelde). De woningen genereren derhalve maximaal 41 (8x4,1) motorvoertuigen per etmaal. Voor een bakkerij kent CROW-publicatie 381 geen kengetallen voor verkeersintensiteiten.

Voor een bakkerij zijn daarom de kencijfers voor buurt- en dorpscentrum gehanteerd. Voor een buurt- en dorpscentrum bedraagt de verkeersintensiteit in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 62,4 autobewegingen per 100 m². De bestaande winkelruimte (70 m² bvo) heeft dan een verkeersaantrekkende werking van 43,7 (62,4*0,7) motorvoertuigen per etmaal. Dat zou betekenen dat er gedurende de openingstijden van de bakkerij 5 tot 6 klanten per uur met de auto komen. Voor de bakkers werkplaats (arbeidsintensief/bezoekers-extensief) dient te worden uitgegaan van 10 motorvoertuigen per 100m² bvo per etmaal. Dit resulteert in een verkeersaantrekkende werking van maximaal 13,4 (=10*1,34) motorvoertuigen per etmaal. Voor de (bedrijfs)woning geldt ten slotte een norm van 7,4 motorvoertuigen per etmaal. In de huidige situatie is de verkeersaantrekkende werking derhalve 65 motorvoertuigen per etmaal. Per saldo is er derhalve in ieder geval geen sprake van een toename van de verkeersintensiteit'

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Doordat het pand gedeeltelijk ene voortuin krijgt, vergroent het aanzicht vanaf de Birkstraat.

In verband met de aanwezige bomen is een bomeneffectanalyse¹ voor de bestaande linde naast de huidige bakkerij uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de boom duurzaam behouden kan blijven in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats in het perspectief van de voorgenomen bouw- en aanlegwerkzaamheden. In de rapportage is een aantal aanbevelingen gedaan, hoe om te gaan met de boom tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Voor zes andere bomen op het achtererf is een aanvullende bomeneffectanalyse² uitgevoerd. Deze zes bomen hebben een toekomstverwachting van meer dan 10 jaar en kunnen zonder aanpassing van het ontwerp behouden blijven, mits de randvoorwaarden worden opgevolgd.

Op basis van de voorgenomen werkzaamheden wordt er tijdens de uitvoering gewerkt binnen de kwetsbare boomzone, dit betreft de kroonprojectie plus 1,5 meter. De werkzaamheden dienen buiten die de kwetsbare boomzone plaats te vinden. Daarnaast is het nodig om voor de start van de bouw bovengronds snoei uit te voeren. Dit dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerde ETW'er (European tree worker).

Aan de achterzijde van het perceel en rondom de geïnspecteerde bomen bevinden zich oude schuren en een garage. Tijdens de inspectie is gezien dat de wortels van de bomen geheel door en onder deze gebouwen groeien. Het is belangrijk dat voor behoud van deze bomen, de sloop van de gebouwen onder toezicht van een onafhankelijk boomtoezichthouder, die ETT (European Tree Technician) is gecertificeerd.

¹ BTL Bomendienst B.V., Bomen Effect Analyse, Monumentale linde, Birkstraat Soest, BD20007AH Definitief Versie 1, Apeldoorn, 22 januari 2020

² idverde Bomendienst, Bomen Effect Analyse Birkstraat 93 Soest, Kenmerk BD22091, versie 2, Apeldoorn, 12 mei 2022

3.2.4. Water

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Voor het overige brengt het bouwplan 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 dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

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

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

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

Afbeelding 12: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om appartementen.
Cumulatie met andere projecten	Geen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de appartementen. 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	Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.
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	Winkel, parkeerplaats en tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Gelet op de grote afstand tot het dichtstbij gesitueerde voor stikstof gevoelige natuurgebied is er geen sprake van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen die Natura 2000-gebieden. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 30 cm – mv. De bodemingrepen zijn in dit geval veel kleiner.
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 plan bestaat uit het vervangen van een winkelpand door 8 appartementen. Dit betekent dat er geen significante toename van personen en verkeer zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet hoeft te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodem belastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.
Grensoverschrijdend 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 pro-

	ject.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er worden geen onevenredige effecten voor de omgeving verwacht.
De verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van appartementen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.
De cumulatie van effecten met de andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie van verkeerseffecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Zoals hiervoor gesteld is er geen sprake van doeltreffend te verminderen aanzienlijke effecten.

Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Uit toetsing van de bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn wordt ook voldaan aan de vereisten van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en wordt met dit bestemmingsplan ook vastgelegd.

4.2.2. Bodem

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

Derhalve is bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is ten aanzien van de bodem uitgegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'. Voor het asbest in grondonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie' gehanteerd.

Bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Asbest in grondonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. In de druplijn is een gewogen gehalte van 110 mg/kg d.s. vastgesteld. Er zijn geen humane risico's, zodat een spoedige sanering niet vereist is. Op basis van ervaringen bij saneringen wordt als traject voor de verontreiniging 0,0 tot 0,3 meter minus maaiveld aangehouden.

Op het overige terrein is zowel in de fijne fractie als in de grove fractie in één gat asbest aangetroffen. Ter plaatse van dat gat wordt de grenswaarde voor nader onderzoek over-

³ PJ Milieu, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Birkstraat 93-93a, kenmerk PJ Milieu BV: 22012701A, Nijkerk, 19 augustus 2022

schreden. De omvang van de verontreiniging met asbest ter plaatse van dat gat is niet vastgesteld.

De verontreiniging in de druplijn kan ontstaan zijn na 1993. Daarmee is er sprake van een nieuw geval van verontreiniging. Omdat het in bezit hebben van een asbestdak niet als handeling kan worden gezien (correspondentie Bodem+) is er geen sprake van zorgplicht. Dergelijke gevallen kunnen onder de Wet Bodemscherming afgehandeld worden als zijnde oude gevallen.

Ter plaatse van het gat waar de grenswaarde voor nader onderzoek wordt overschreden, is de locatie momenteel door de bebouwing en begroeiing niet bereikbaar voor nader asbest in grondonderzoek. De omvang van de verontreiniging met asbest ter plaatse van dat gat is daarom niet vastgesteld. Formeel is dit noodzakelijk. Echter gezien de noodzakelijke sanering ter plaatse van de druplijn wordt geadviseerd bij deze sanering dit gat mee te nemen in de sanering. De milieukundig begeleider kan dan op basis van zintuiglijke waarnemingen de grenzen van de verontreiniging bepalen en door middel van de uitkeuring vaststellen of de verontreiniging in voldoende mate is verwijderd.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

Conclusie

Na de sanering van de asbestverontreinigingen is het terrein geschikt voor het beoogd gebruik. Uit kostenoverwegingen zal de sanering worden uitgevoerd in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing.

4.2.3. Milieuzonering

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst,

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

Afbeelding 13: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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.

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

Naast het perceel is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Deze gronden aan de noord- en oostzijde van Birkstraat 93 de bestemming "Kantoor". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kan die richtafstand als een gebied als 'gemengd gebied' is aan te merken, met één stap worden teruggeschaald en is woningbouw op 0 meter afstand toelaatbaar. De Paardenkamp ligt op 280 meter afstand. Een paardenhouderij (categorie 3) heeft in 'gemengd gebied' een richtafstand van 30 meter. Aan die richtafstanden wordt voldaan. Voor het overige zijn er rondom het plangebied geen bedrijfslocaties aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de transformatie van het bestaande winkelpand naar appartementen in het plangebied.

4.2.4. Geluidhinder

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. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidszone van de Birkstraat en de Vondellaan waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze wegen hebben derhalve een geluidszone.

Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De gegevens van de weg zijn verkregen uit het regionale verkeersmodel voor 2030. Voor peiljaar 2032 is gerekend met een autonome groei van 1% per jaar. Op de Birkstraat bedraagt de etmaalintensiteit van het verkeer dan 18.145 mvt/etmaal. Het wegdek op de Birkstraat bestaat uit SMA NL9 (± vgl. standaard DAB). Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Birkstraat ten hoogste 61 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De noordgevel is geluidluw en heeft te openen delen.

Gelet op de lage verkeersintensiteiten op 30 km/uur wegen op de omliggende wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

De gemeente Soest heeft geluidbeleid vastgesteld, dat in 2019 is geactualiseerd. Het hogere waardenbeleid heeft als uitgangspunt, dat met nieuwe, ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. Het aspect geluid speelt daarbij een belangrijke rol. Het beleid is er dan ook op gericht om (nieuwe) geluidhindersituaties

⁴ AWG Geluidadvies, Akoestisch onderzoek transformatie Birkstraat 93 - 93A Soest, 2022-045, Versie Sep.22-v2, Ermelo, 28 september 2022

in de gemeente zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij geldt bovendien, dat wonen op locaties met een hoge geluidbelasting niet hoeft te leiden tot een toename van de geluidhinder. Daarvoor moet zowel tijdens de planvorming als bij de verdere uitwerking van ruimtelijke plannen mede rekening worden gehouden met het geluidaspect. Het beleid kan namelijk alleen succesvol zijn als vroegtijdig in de ruimtelijke planfase rekening wordt gehouden met het hogere waardenbeleid. Alle hogere waardenverzoeken en ambtshalve door burgemeester en wethouders te nemen hogere waardenbesluiten zullen worden getoetst aan wettelijke randvoorwaarden en criteria en aan dit hogere waardenbeleid.

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Het gemeentelijk geluidbeleid bepaalt hierover dat wanneer bij vervangende nieuwbouw van een woning redelijkerwijs geen geluidsluw geveldeel kan worden gerealiseerd, dan kan worden afgezien van een geluidsluw geveldeel mits de voorkeursgrenswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg niet meer dan 5 dB (= 53 dB) wordt overschreden. Daarbij heeft de gemeente de aanwezigheid van een geluidluwe gevel als eis en ook minimaal één te openen deel aan de geluidluwe zijde. De buitenruimte is bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd. Specifiek gelden de volgende eisen:

- Als sprake is van een nieuw appartementencomplex waarvoor bij de hoekwoningen redelijkerwijs geen geluidsluwe geveldeel kan worden gerealiseerd, dan kan voor die betreffende woningen worden afgezien van een geluidsluw geveldeel. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg met niet meer dan 5 dB wordt overschreden.
- Als sprake is van vervangende nieuwbouw van een woning waarbij redelijkerwijs geen geluidsluw geveldeel kan worden gerealiseerd, dan kan worden afgezien van een geluidsluw geveldeel mits de voorkeursgrenswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg niet meer dan 5 dB wordt overschreden.
- De buitenruimte is bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd. Als dat niet mogelijk is, is het geluidniveau als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg ter plaatse van de buitenruimte (in het midden van de buitenruimte op 1,20 m hoogte) niet meer dan 53 dB.
- Dove gevels mogen worden onderbroken door geveldelen als verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen. Op deze afgeschermd gevel wordt de geluidbelasting teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een hogere waarde is hier alleen mogelijk als er een geluidsluwe gevel aanwezig is. Deze voorzieningen worden aangemerkt als een geluidwerende maatregel in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger).
- Bij transformatie moet er minimaal één geluidsluw geveldeel aanwezig zijn waar de geluidsbelasting vanwege een individuele verkeersweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde verhoogd met 5 dB.

Er is onderzocht in hoeverre er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Maatregelen in bron en overdracht zijn hier niet reëel te treffen. Het opschuiven van het pand heeft binnen de beschikbare ruimte weinig effect aan de voorzijde en gaat wel ten kos-

te van de geluidluwe achterzijde. Als dan niet mogelijk is dan resteert een hogere grenswaarde voor de 8 appartementen, zoals aangegeven in afbeelding 14. Het gaat om huisvesting van jongeren/jongvolwassenen waar op grond van het beleid een hogere waarde dan 58 dB mogelijk is. Deze stuiten op overwegende bezwaren van bouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als maatregel is gekozen voor het toepassen van gevelschermen op de zijgevels van de appartementen op de begane grond en de 1e verdieping. Deze komen voor het draaiende deel en hebben een gevalideerde reductie van 6 dB of meer. Daarmee voldoen deze appartementen aan de eis van een geluidluw geveldeel lager dan 53 dB bij transformaties. Bij het inpan-dige balkon van het appartement op de 2e verdieping wordt de balustrade gesloten uitgevoerd met hoogte 1,30 meter. Daarboven komen verschuifbare panelen met een gevalideerde reductie van 16 dB of meer en inclusief ventilatie in gesloten toestand (buitenluchtkwaliteit). Daarmee hebben alle appartementen een geluidluwe gevel of een geluidluw geveldeel. Er komt in de achtertuin een gezamenlijke buitenruimte met een geluidniveau lager dan 40 dB. Derhalve dient voor de woningen vanwege verkeer op de Birkstraat een hogere waarde aangevraagd te worden. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 61 dB.

Afbeelding 14: Benodigde hogere waarden.

Appartement	Hoogte	Gevel			
		Zuid	West	Oost	Noord
1	1,5	60	49	-	-
2	1,5	60	-	-	-
3	1,5	-	-	49	-
4	4,5	61	49	-	-
5	4,5	61	-	49	-
6	4,5	-	-	50	-
7	7,5	-	56	55	-
8	7,5	-	52	51	-

Op grond van het Bouwbesluit mag de binnenwaarde voor nieuwbouw niet meer dan 33 dB bedragen. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is op grond van het gemeentelijk geluidbeleid niet kleiner dan het verschil tussen de in het hogere waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting en 41 dB(A) bij verkeerslawaaï. Als deze waarde kleiner is moeten maatregelen worden getroffen, zodanig de binnenwaarde ten hoogste 38 dB bedraagt. Deze voorwaarde geldt overigens alleen wanneer de buitenschil van de woning in tact wordt gelaten. Bij wijzigingen aan de buitenschil is een binnenwaarde van 33 dB acceptabel. Om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke geluidwering van de gevels nodig van $G_{A,K} = 20-33$ dB. Gezien de hoge benodigde geluidwering is aan te bevelen uit te gaan van een ventilatiesysteem van mechanische toe- en afvoer en niet van natuurlijke toevoer. Verder is waarschijnlijk wat zwaarder glas nodig en zal voor het dak moeten worden uitgegaan van dakplaten op basis van minerale wol. Voor exacte bepaling van de benodigde materialen is een bouwakoestisch onderzoek nodig. Advies is dit uit te voeren als het plan planologisch verder akkoord is.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er, indien er een hogere waarde wordt verleend, ten aanzien van wegverkeerslawaai 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 7 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

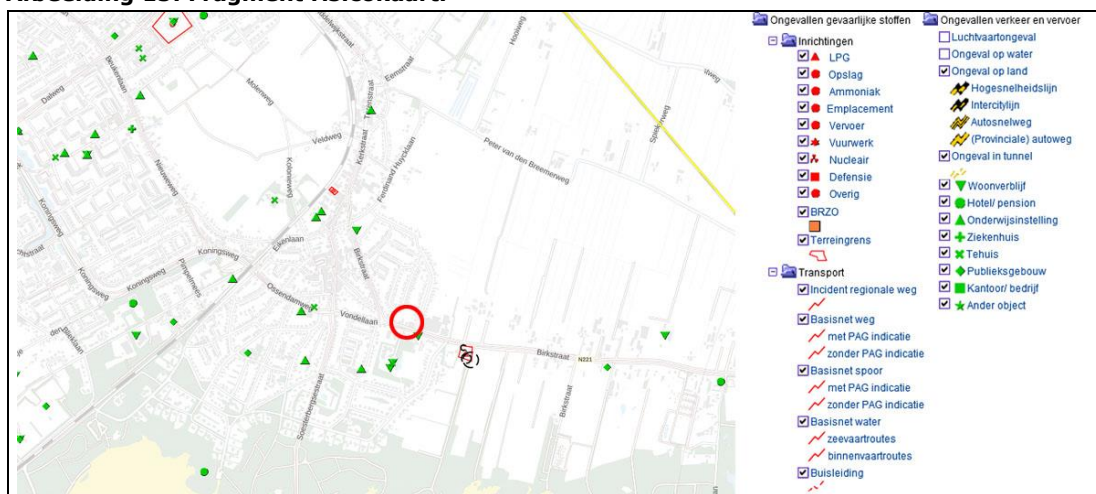
Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

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.

Abbeelding 15: Fragment risicokaart.



Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart) 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.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 8 appartementen in het plangebied.

4.2.7. Geurhinder

Aan de oostkant van de bebouwde kom van Soest is aan de Birkstraat 107 en 109 de Paardenkamp gevestigd. Dit is een rusthuis voor paarden en pony's. De afstand van het perceel Birkstraat 93-93A tot het agrarisch bouwvlak van de Paardenkamp bedraagt ongeveer 280 meter.

Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt).

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Paarden zijn zogenaamde 'vaste afstandsdieren', waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor paarden gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt echter niet binnen de genoemde afstand van 100 meter.

Conclusie

Agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de bouw van het appartementencomplex.

4.3. Water

Watertoets

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

Algemeen

Op 28 april 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 28 april 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft, zal voordat de aanvraag 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 huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is ecologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Arkemheen op een afstand van meer dan 9 kilometer. De afstand tot de meest nabijgelegen NNN is ongeveer 700 meter. 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. Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 10 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige na-

⁵ Groenewold, Quickscan soorten vervangende nieuwbouw Birkstraat 93 - 93A Soest, 2022-044 Versie Apr.22-v1, Ermelo, 8 april 2022

tuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding die in on-derhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn kleiner. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Oostelijke Vechtplassen op ongeveer 11,8 kilometer zal er in de gebruiksfase evenmin sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uit-gevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

In de te slopen opstallen zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus. Deze zijn niet gevonden. Er zijn geen open stootvoegen, geschikte daklijsten of toegangen aanwezig. De pannen zijn van een plat model met goede aansluiting op de pan-lat. Toegang voor de huismus is daarmee niet aanwezig. De nokvorsten zijn aangesmeerd met cement.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Utrecht). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthef-fingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initi-atiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibie-en nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt ge-maakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meest-al geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm – mv. De bodemingrepen zijn in dit geval kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het gebouw is geen Rijks-of gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarde is gemiddeld en van stedenbouwkundige aard.

4.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

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

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

5.2. Toelichting

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

5.3. De regels

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

Artikel 1 en 2

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

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden aan de zijde van de Birkstraat hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan. Om te voorkomen dat overal op het perceel wordt geparkeerd is de locatie van de parkeerplaatsen door middel van de aanduiding 'parkeerterrein' vastgelegd.

Artikel 4 - Wonen-Gestapeld

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

Bijbehorende bouwwerken:

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

Doelgroepenverordening:

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan verplicht is minimaal 20% van het aantal wooneenheden binnen de bestemming "Wonen - Gestapeld" te realiseren in één van de categorieën sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021' zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. Door middel van een gebruiksbepaling is de instandhouding hiervan gewaarborgd.

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 2

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 2" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

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 met betrekking tot onderkeldering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 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. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

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 of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.4. De verbeelding

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in januari 2022 omwonenden per brief met in een bijlage de voorgenomen bouwplannen geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Vijf omwonenden hebben daarop per e-mail gereageerd. Een aantal omwonenden hebben gevraagd of de beeldbepalende bomen kunnen worden behouden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit in principe de bedoeling is, tenzij uit de bomeneffectanalyse zou blijken dat de bomen onvolgende levensvatbaar zijn. De burens hebben gevraagd om in dat kader onderhoud aan de bomen uit te voeren. Daarnaast hebben zij verzocht om de erfafscheiding aan te passen in verband met hun privacy. Initiatiefnemer heeft toegezegd om in overleg met deze burens deze aspecten bij de uitvoering van het bouwplan te betrekken. Ten slotte heeft een omwonende aangegeven dat er in zijn optiek een te hoge parkeerdruk ontstaat als gevolg van het bouwplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het parkeerbeleid van de gemeente Soest als uitgangspunt is gehanteerd om het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen te bepalen.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Birkstraat 93 - 93A" wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord.