

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



TAM-Omgevingsplan

Birkstraat 40 te Soest

Motivering

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

Project:	TAM-omgevingsplan Birkstraat 40 Herontwikkeling van het perceel Birkstraat 40 te Soest van bedrijvigheid naar woonfunctie
Opdrachtgever:	Parts Real Estate B.V.
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES in samenwerking met Luijk Architecten
Datum:	16 december 2025
IMRO:	NL.IMRO.0342.TAMSOE005-0201
Status:	Ontwerp versie 7

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
3	Gewenste nieuwe situatie	9
4	Beleid	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	27
5	Omgevingsaspecten	38
5.1	Bodem	38
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.3	Milieuzonering	43
5.4	Geluidhinder	45
5.5	Natuur	47
5.6	Verkeer en parkeren	49
5.7	Luchtkwaliteit	50
5.8	Geur	51
5.9	Omgevingsveiligheid	51
5.10	Water	52
5.11	Duurzaamheid	54
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7	Juridische aspecten	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Opzet regels	56
7.3	Nadere toelichting op de regels	58
8	Slotwoord	59

EXTERNE BIJLAGEN

Bijlage 1:	DO Bouwplan Birkstraat 40 december 2025
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Asbestonderzoek en Asbestinventarisatie
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 5:	Quicksan Ecologie
Bijlage 6:	Stikstofdepositie
Bijlage 7:	Weging van het Waterbelang
Bijlage 8:	Verslag participatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Birkstraat 40 te Soest was tot voor kort het garagebedrijf Wijnands aanwezig. De bedrijfsbebouwing staat er nog en wordt nu (tijdelijk) voor andere doeleinden gebruikt. De initiatiefnemer, Parts Real Estate B.V., heeft het perceel met opstallen gekocht met als doel de bebouwing te slopen en op de vrijkomende gronden een 6-tal bescheiden woningen te realiseren.

Door Luijk Architecten is een voorstel gemaakt voor de mogelijke invulling van het terrein. Dit voorstel is ambtelijk besproken tijdens een bijeenkomst van de omgevingstafel in oktober 2023. Tijdens deze bijeenkomst zijn er door diverse disciplines nog aandachtspunten aangedragen, die in acht genomen dienen te worden bij de verdere uitwerking van de plannen. De grondtoon was echter positief.

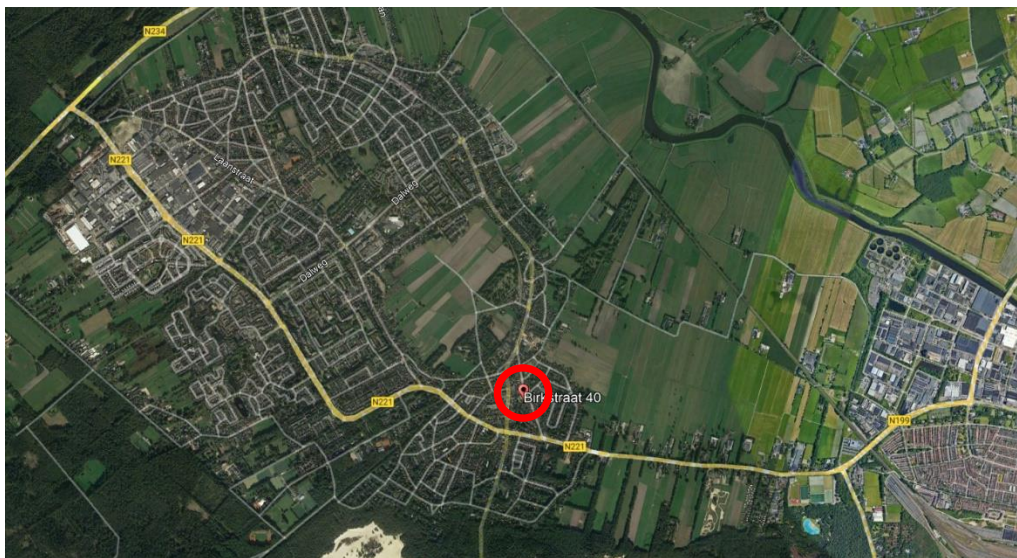
Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om het omgevingsplan ook te wijzigen voor het naastliggende perceel, Soesterbergsestraat 37a. Gezien de ontwikkeling van zes woningen op het naastgelegen perceel Birkstraat 40 transformeert het gebied steeds meer tot een woonomgeving. In dat licht is het logisch om ook de bedrijfswoning aan de Soesterbergsestraat 37a om te zetten naar een reguliere woning, zodat geen rest-perceel met een bedrijfsbestemming tussen woonpercelen overblijft.

Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Birkstraat 40 te Soest en het naastgelegen perceel Soesterbergsestraat 37a. Hieronder is op de afbeelding de ligging van het perceel in groter verband aangegeven:



Ligging plangebied in groter verband (binnen rode cirkel) (Bron: Google Earth)

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

Goed te zien is, dat het plangebied zich bevindt ten noorden van de doorgaande N221 in het oostelijk gedeelte van de bebouwde kom. Wanneer we wat meer inzoomen is het beter te zien om welk percelen het precies gaat:



Ligging van het plangebied (blauw aangegeven), (Bron: Kadasterkaart.com)

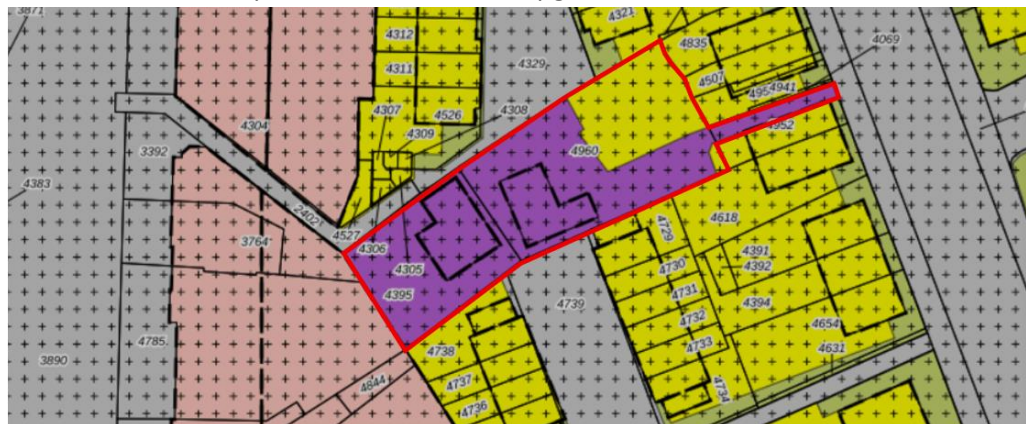
Op de kadastrale kaart is de begrenzing van de percelen aangegeven. Hieruit blijkt duidelijk, dat het plangebied in feite bestaat uit een binnenterrein, gelegen tussen de bebouwing aan de Soesterbergsestraat en de Birkstraat. Het perceel Birkstraat 40 wordt op dit moment ontsloten vanaf de Birkstraat, terwijl het perceel Soesterbergsestraat 37a op dit moment ontsloten wordt vanaf de Soesterbergsestraat.

Vermeld kan nog worden dat het plangebied kadastraal bekend staat onder Sectie C, nummers 4395, 4952 (gedeeltelijk) en 4960 en een gezamenlijke oppervlakte heeft van ca. 1200 m²

1.3 Vigerende planologische regeling

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Soest met identificatienummer /akn/nl/act/gm0342/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid, zoals vastgesteld op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Soest en van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Soest.

Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen:



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Soest Midden en Zuid (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl), Plangebied is rood omlijnd.

Te zien is, dat voor het plangebied op dit moment 2 bestemmingen gelden:

- De bestemming Bedrijf. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Voor het bouwvlak op het perceel Soesterbergsestraat 37a geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Voor het bouwvlak op het perceel Birkstraat 40 geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter;
- De bestemming Wonen, waarbij uitsluitend bijgebouwen toegestaan zijn.

Daarnaast is voor de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middel-hoge verwachting (AWV2)' van kracht (de 'plusjes' op de plankaart). Dit betekent concreet dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ingrepen die meer dan 500 m² omvatten.

Conclusie: Het bouwplan voor het perceel Birkstraat 40 is strijdig met het vigerende omgevingsplan omdat de activiteit 'wonen' ter plaatse niet toegestaan is en omdat het bouwplan de toegestane afmetingen van de bebouwing op het betreffende perceel overschrijdt. Het huidige gebruik van het perceel Soesterbergsestraat 37a is ook strijdig met het omgevingsplan omdat dit perceel al geruime tijd niet gebruikt wordt ten dienste van de activiteit Bedrijf, maar voor de activiteit 'wonen'.

Het doel van dit wijzigingsplan is enerzijds om de gronden, die in het binnengebied nu nog de functie 'Bedrijf' hebben om te zetten naar 'Wonen' en 'Tuin'. Anderzijds is het de bedoeling om de gewenste toekomstige situatie met 6 woningen op het perceel Birkstraat 40 mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe situatie beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten nader toegelicht.

2 Beschrijving huidige situatie

Op de luchtfoto is te zien, dat de bestaande bedrijfsbebouwing geconcentreerd is in het westelijke deel van het perceel Birkstraat 40. De rest van dat perceel is onbebouwd op een bescheiden opstal in de uiterste zuidoosthoek na.

Op het perceel Soesterbergsestraat 37a is de woning zichtbaar. Op dat perceel zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.



Luchtfoto van het plangebied met situering bebouwing (Bron Kadasterkaart.com)



De bedrijfsbebouwing

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

De opstallen op het perceel Birkstraat 40 dateren van eind jaren '70, begin jaren '80. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 100 m² en een hoogte van ongeveer 5 meter. Sinds de bouw zijn er geen aanpassingen aan het gebouw gepleegd. Ca. 25 jaar geleden is er nog een carport naast het pand geplaatst (blauw gekleurd op de luchtfoto).

In het pand was sinds de jaren '80 Garage Nico Wijnands gevestigd. Het garagebedrijf richtte zich op onderhoud en reparatie van auto's (niet merk-gebonden). Om gezondheidsredenen is de eigenaar begin 2023 gestopt met zijn bedrijf.

De opstallen verkeren nu in een matige staat van onderhoud. Het pand is opgetrokken in metselwerk (halfsteens). De gemetselde gevels zijn niet geïsoleerd. Het dak bestaat uit een houten balken constructie met bitumineuze dakbedekking. Het dak is niet geïsoleerd. De betonnen vloer is eveneens in een matige staat (deels verzakt en diverse scheuren). Verwarming geschiedt met een oude gasheater.

Het gehele pand vertoont sporen van intensief gebruik over een langere periode. Naar de huidige maatstaven van duurzaamheid, voldoet het pand in het geheel niet. Het pand is afgeschreven en de opstallen vertegenwoordigen geen waarde meer.



Het voorterrein.

Het voorterrein is volledig verhard om zoveel mogelijk opstelruimte voor auto's te bieden. Hierdoor was en is er geen ruimte voor enige begroeiing. Het geheel biedt nu een wat desolate indruk.

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

Rondom het plangebied bevindt zich vooral woonbebouwing. Het plangebied wordt op dit moment zowel aan de noord- als de zuidzijde begrensd door een woonhof. Het plangebied ligt hiertussen geklemd en is in de huidige situatie uitsluitend rechtstreeks vanaf de Birkstraat bereikbaar. Erfafscheidingen aan de zuid-, west- en noordzijde van het plangebied sluiten het gebied af van de omgeving. Op deze manier ligt het plangebied geheel geïsoleerd ten opzichte van omringende woonbebouwing. Dit wordt in beeld gebracht op onderstaande afbeeldingen (Bron: Luijk Architecten):



Twee woonhoven aan weerszijden.....maar volledig geïsoleerd van de omgeving

3 Gewenste nieuwe situatie

Voordat we overgaan naar een impressie van de gewenste nieuwe situatie is het goed nog even stil te staan bij de huidige situatie:



Huidige situatie

Op de luchtfoto is goed te zien, dat de openbare ruimte aan de noordzijde direct grenst aan het perceel, terwijl ook aan de zuidzijde de openbare ruimte direct grenst aan het plangebied. Theoretisch zou het plangebied dan ook ontsloten kunnen worden vanaf 3 zijden: Vanaf de Birkstraat (huidige ontsluiting), vanaf de noordzijde (via De Rode Haan) en vanaf de zuidzijde (via De Binnentuin). Bij de toekomstige invulling van het plangebied zou zelfs gedacht kunnen worden aan een fysieke verbinding tussen De Rode Haan en De Binnentuin, waardoor beide binnenhoven met elkaar verbonden worden.

Door Luijk Architecten zijn diverse varianten opgesteld voor een mogelijke invulling van het plangebied, waarbij de mogelijkheid opengelaten werd om het plangebied als 'ontbrekende schakel' tussen de beide bestaande woonhoven in te richten. Bij een eerste consultatieronde met omwonenden bleek echter, dat een doorverbinding tussen beide woonhoven door de omwonenden als zeer ongewenst werd beschouwd.

Daarom is bij de verdere planvorming uitsluitend gekeken naar invullingen, waarbij GEEN fysieke doorverbinding mogelijk is. Bij deze exercities is naar voren gekomen, dat bij handhaving van de bestaande aansluiting op de Birkstraat geen optimale invulling van het terrein mogelijk was. Het mede benutten van de bestaande aansluiting van De Rode Haan voor de ontsluiting van het plangebied bleek een goed alternatief te zijn voor het opheffen van de bestaande aansluiting rechtstreeks op de Birkstraat.

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

De opgave werd hierdoor steeds concreter: Op welke manier kan het plangebied benut worden voor woningbouw, zodanig, dat:

- Er geen fysieke doorverbinding kan ontstaan tussen de bestaande woonhoven;
- Het plangebied ontsloten wordt vanaf de zijde van De Rode Haan;
- De beide bestaande woonhoven duidelijk begrensd worden.

Uiteindelijk is gekozen voor een opzet, die schematisch als volgt verbeeld kan worden:



Op de afbeeldingen is aangegeven op welke manier de openbare ruimten van De Rode Haan en de Binnentuin beëindigd kunnen worden met groenvoorzieningen en kopgels van de nieuwbouw.

Deze opzet biedt ruimte voor 6 betaalbare nieuwe woningen van ca. 55 a 65 m²

Op de volgende bladzijde is de gewenste nieuwe situatie in beeld gebracht. Voor meer informatie over de gewenste nieuwe situatie wordt verwezen naar het Definitief Ontwerp (DO) van het bouwplan, dat als **externe Bijlage 1** bij deze ruimtelijke motivering is opgenomen.



Hoofdpzetz nieuwe ontwikkeling

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied ruimte biedt aan een 6-tal kleine woningen: een blokje van 4 smalle woningen (type A) aan de oostzijde van het perceel en een blokje van 2 wat bredere woningen (type B) aan de westzijde van het perceel. De woningen zijn alle voorzien van een beperkte buitenruimte met een berging voor fietsen en ander huishoudelijke goederen.

Tussen de beide nieuwe woonblokjes is een groene openbare ruimte aanwezig, die een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Ook liggen hier 4 parkeervakken. Bij deze parkeervakken zal gebruik gemaakt worden van waterpasserende verharding. Onder deze parkeerplaatsen worden infiltratiekratten of putten geplaatst zodat er voldaan kan worden aan de vereiste waterberging op eigen terrein.

In het plangebied is verder nog ruimte gevonden voor opgaande begroeiing, bestaande uit kleine bomen (3e orde) en 1 wat grotere boom (2^e orde).

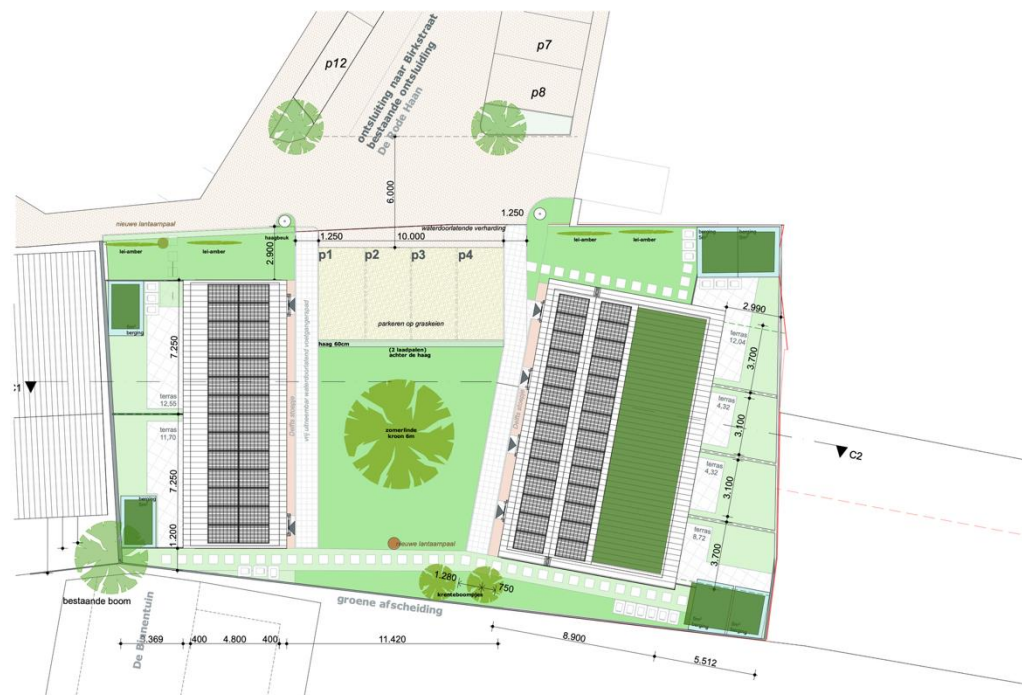
Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

De navolgende beelden geven een impressie van de mogelijke toekomstige situatie:

Hierbij dient uitdrukkelijk vermeld te worden dat aan deze tekeningen geen rechten ontleend kunnen worden aangezien het ontwerpproces nog niet afgerond is en er dus nog (kleine) wijzigingen gepleegd kunnen worden ten opzichte van de getoonde beelden.

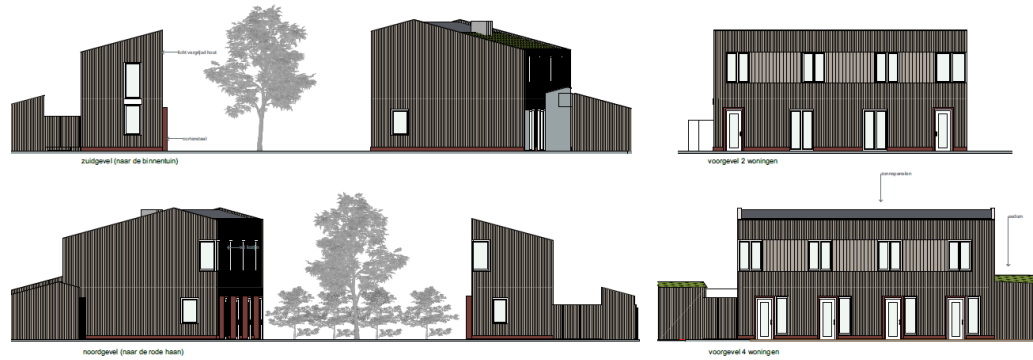


Terreininrichting met ruimte voor 6 nieuwe woningen

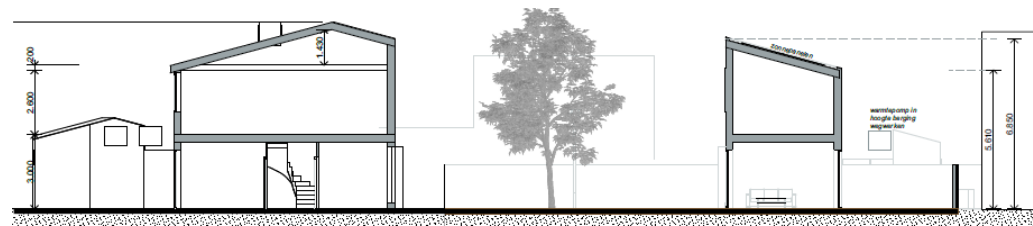


Op de daken is ruimte voor ca. 56 zonnepanelen alsmede ca. 100 m² aan 'groen dak', bestaande uit sedum op de licht hellende daken van de bergingen en het blokje van 4 woningen.

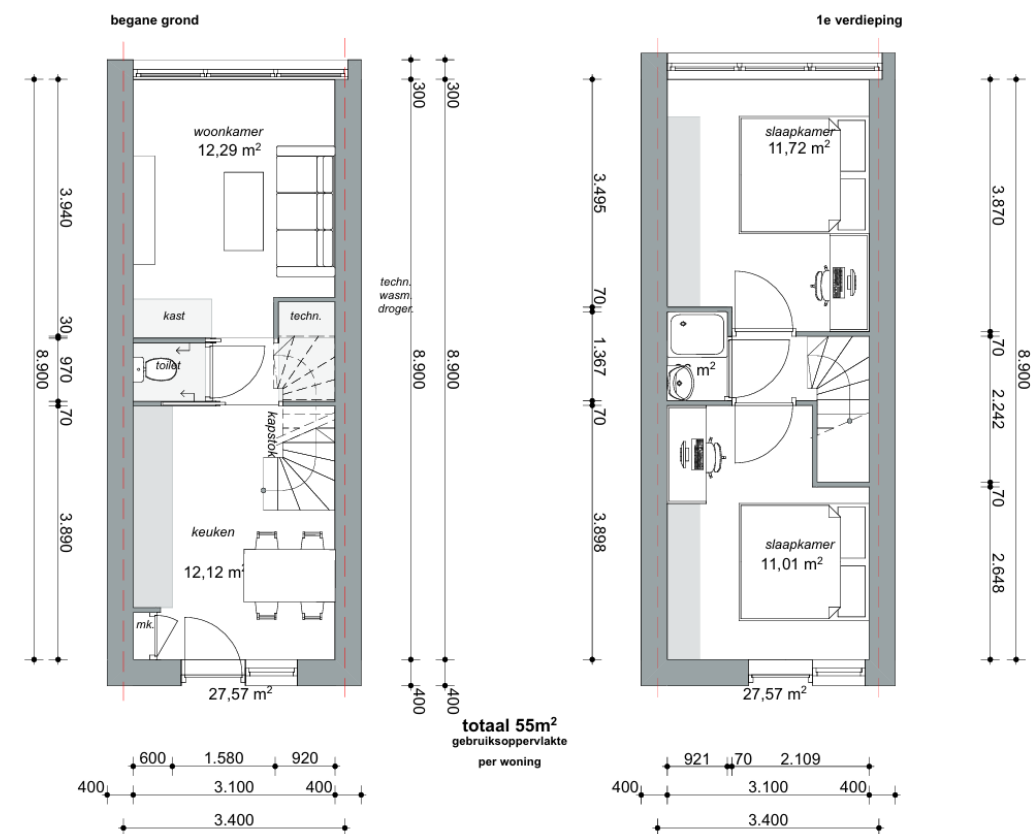
Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40



Een impressie van de gevels

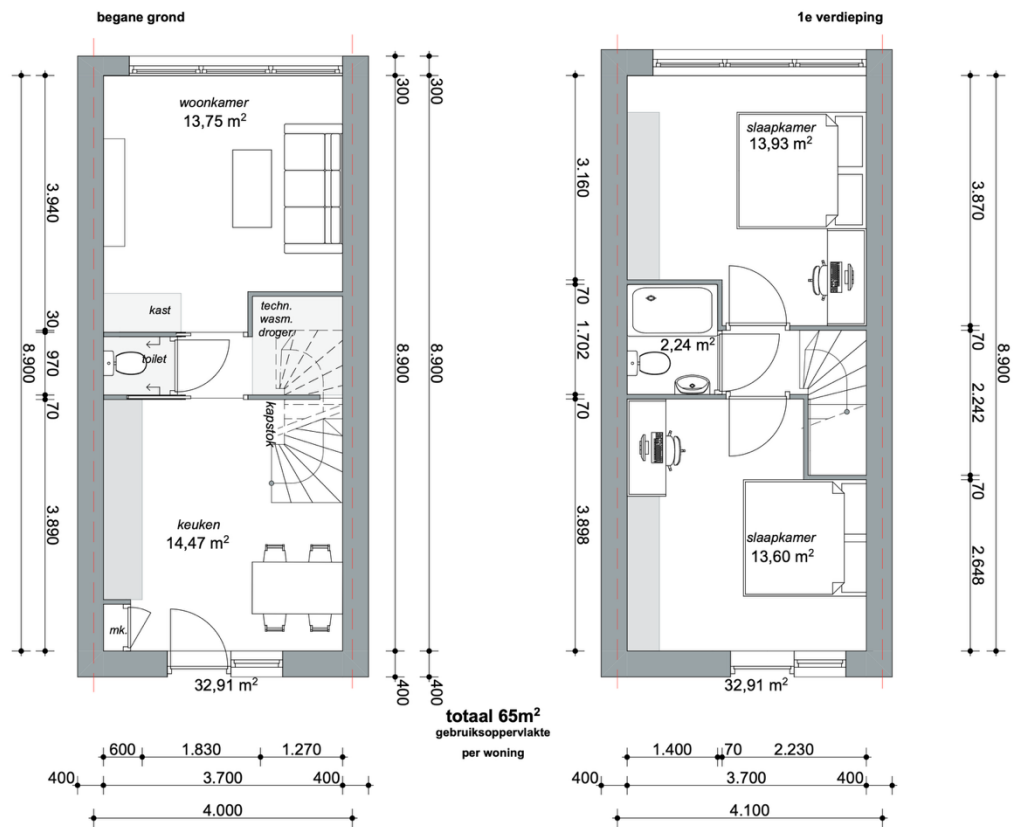


Doorsnede

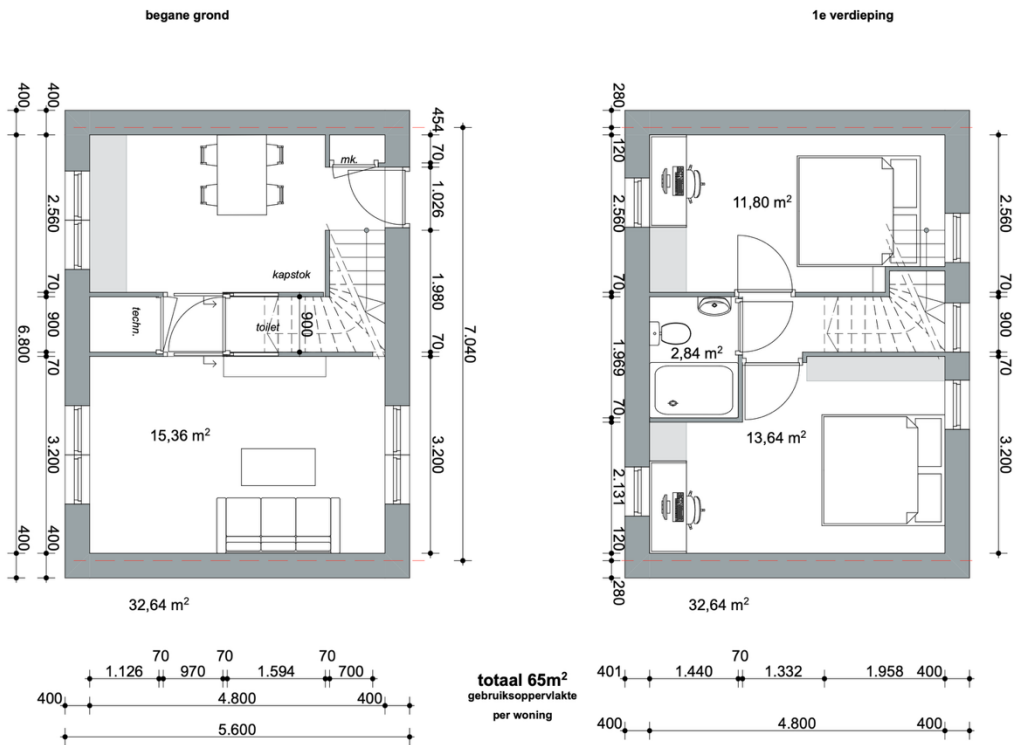


Plattegrond woningtype A

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40



Plattegrond woningtype B



Plattegrond woningtype C

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40



Enkele vogelvluchtimpresies

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40



Enkele impressies op straatniveau

Zoals eerder al is opgemerkt wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de bedrijfswoning op het naastgelegen perceel Soesterbergsestraat 37a om te zetten naar een reguliere woning, zodat geen restperceel met een bedrijfsbestemming tussen woonpercelen overblijft. Het perceel Soesterbergsestraat 37a is op de volgende afbeelding rood omkaderd:



Het perceel Soesterbergsestraat 37a (rood omlijnd)

De omzetting naar Wonen op het perceel Soesterbergsestraat 37a sluit aan bij het actuele en toekomstige gebruik van de omgeving, veroorzaakt geen beperkingen voor omliggende functies en draagt bij aan een heldere en kwalitatieve ruimtelijke structuur. Omdat er geen bouwkundige aanpassingen plaatsvinden en op het perceel verder geen fysieke ruimtelijke ingrepen worden voorzien, betreft het een zuiver juridisch planologische wijziging. De bestaande bouw- en goothoogte worden overgenomen in de verbeelding van het omgevingsplan. Op onderstaande afbeelding is de bestaande (bedrijfs)woning naast de geplande nieuwbouw aangepijld:



De voormalige bedrijfswoning op het perceel Soesterbergsestraat 37a

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is deze wijziging passend, logisch en in lijn met de transformatie naar een woongebied. Het versterkt de ruimtelijke samenhang en voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Het onderhavige initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

4.1.2 Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering aan de orde gesteld.

Hieronder wordt specifiek ingegaan op een tweetal artikelen van het Bkl, die van groot belang zijn voor de dagelijkse praktijk.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen.

Aangezien er bij de beoogde transformatie maximaal 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.5 Behoud van cultureel erfgoed

In Artikel 5.130 van het Bkl (behoud cultureel erfgoed) is het volgende opgenomen:

“In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed”

Rekening moet worden gehouden met:

- *het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;*
- *het voorkomen van verplaatsing beschermde monumenten of een deel daarvan;*
- *het bevorderen van het gebruik van monumenten;*
- *het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, het karakter van beschermde gezichten/ cultuurlandschappen door sloop van gebouwen of andere belangrijke veranderingen.*
- *het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.*

Cultureel Erfgoed is in de Omgevingswet een breder begrip dan alleen monumenten. Het gaat dan om monumenten (beschermde monumenten, beeldbepalende panden, karakteristieke panden e.d.) archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed – roerend of immaterieel erfgoed – dat via het omgevingsplan aan een specifieke locatie te verbinden is, zoals een haven voor historische schepen of een corsowagenbouwplaats.

4.1.6 Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is een bepaling opgenomen dat in elk bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie.

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

De Erfgoedwet bevat tevens een verplichting om toevalsvondsten te melden (de zogenaamde meldingsplicht).

Rijksmonumenten en van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten zijn beschermd via de Erfgoedwet.

4.1.7 Nationaal Waterbeleid 21e eeuw

Het Nationaal Waterbeleid 21e eeuw, vastgesteld in 2000, vormt de koers voor het Nederlandse waterbeheer in de eerste decennia van de 21e eeuw. Aanleiding was de toenemende kans op wateroverlast en droogte door klimaatverandering, bodemdaling en veranderend landgebruik. Het beleid heeft twee hoofddoelen: veiligheid (bescherming tegen overstromingen en wateroverlast) en beschikbaarheid (voldoende zoetwater voor mens, natuur en economie).

Een kernprincipe is meer ruimte voor water in plaats van alleen technische oplossingen als hogere dijken. Dit betekent dat rivieren en beken meer afvoer- en bergingsruimte krijgen, en dat water tijdelijk mag worden vastgehouden in daarvoor geschikte gebieden. Het beleid introduceert het meebewegen met natuurlijke processen en het afstemmen van waterbeheer op ruimtelijke inrichting. Samenwerking tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten is essentieel, evenals participatie van burgers en bedrijfsleven.

Het NW21 werkt met het trappenmodel: 1) voorkomen van problemen door ruimtelijke keuzes, 2) vasthouden en bergen van water, 3) pas als laatste afvoeren. Dit sluit aan bij duurzaam waterbeheer en versterkt natuurwaarden.

Het beleid vormt de basis voor latere programma's zoals Ruimte voor de Rivier en het Deltaprogramma, en is nog steeds richtinggevend bij het integreren van water en ruimtelijke ordening in het licht van klimaatadaptatie.

Hoewel het Nationaal Waterbeleid 21e eeuw vooral betrekking heeft op een hoger schaalniveau, is het zogenaamde trappenmodel ook van toepassing op lokaal niveau. In het plangebied worden maatregelen genomen om tot een duurzaam waterbeheer te komen, waardoor ook de natuurwaarden versterkt worden.

4.1.8 Nationaal Programma Water 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022–2027, vastgesteld op 18 maart 2022, vormt het integrale waterbeleidskader van de rijksoverheid voor de komende zes jaar. Het verenigt twee eerdere documenten — het Nationaal Waterplan en het Beheer- en Ontwikkelplan voor rijkswateren — en bereidt hiermee ook de implementatie van de Omgevingswet voor.

Belangrijkste opgaven:

- **Klimaatadaptatie:** bescherming tegen overstromingen, klimaatrobuuste inrichting, en ongehinderde zoetwatervoorziening bij toenemende droogte
- **Waterkwaliteit en biodiversiteit:** verbetering van grond- en oppervlaktewater, duurzame drinkwatervoorziening, en herstel van natuurlijke ecosystemen
- **Infrastructuur en beheer:** instandhouding en (waar nodig) renovatie van waterkeringen, bruggen en sluizen
- **Noordzee-opgaven:** ruimte bieden aan windenergie gecombineerd met beschermen van natuur, visserij en scheepvaart

Instrumenten en wettelijke kaders

Het NWP bevat onder andere:

- Stroomgebiedbeheerplannen (KRW – Kaderrichtlijn Water),
- Overstromingsrisicobeheerplan (ROR),
- Programma Noordzee (inclusief Kaderrichtlijn Mariene Strategie)

Deze plannen bevatten gedetailleerde beleidsdoelen en maatregelen op watergerelateerde thema's als klimaataanpassing, zoetwaterverdeling, waterkwaliteit, scheepvaart en ecologie

Samenwerking en integratie

Het NWP is tot stand gekomen in gezamenlijkheid van de ministeries Infrastructuur en Waterstaat (I&W), Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) en Binnenlandse Zaken (BZK), in betrokkenheid met waterschappen, gemeenten, provincies, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers

Belangrijke ruimtelijke opgaven zoals woningbouw, energietransitie en landbouwtransitie worden integraal aangepakt met water en bodem als leidende principes

Het Nationaal Programma Water 2022-2027 heeft vooral betrekking op een hoger schaalniveau (dan ons plangebied) maar bevat ook duidelijke aanknopingspunten voor provincie en gemeente.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt het volgende gesteld:

De provincie Utrecht ligt midden in ons land en is een geliefde plek om te wonen, werken en recreëren. Naar verwachting wonen er over dertig jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht dan nu. Hoe zorgen we als provincie dat iedereen prettig en gezond kan leven? Het is belangrijk om daar nu al over na te denken. In de Omgevingsvisie staat hoe wij willen dat de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie gaat over onze fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Met de Omgevingsvisie geven we richting aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn.

Ten aanzien van de grote bouwopgave voor woningen in de provincie wordt het volgende gesteld:

De ruimte in onze provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is ons uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen.

In de Omgevingsverordening worden handen en voeten gegeven aan de beleidsuitspraken. Daarin wordt onder andere gesteld dat de binnenstedelijke opgave kansen biedt om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Dit sluit aan bij de vraag naar vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Birkstraat 40 draagt bij aan de woning-bouwopgave in het stedelijke gebied en ook aan het verbeteren van de kwalitatieve woonomgeving. Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals die beschreven zijn in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

De Provincie heeft een cultuurhistorische hoofdstructuur benoemd in de omgevingsvisie, verdeeld in vijf gebieden. Deze hoofdstructuur is geborgd in de omgevingsverordening.

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

De Cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden:

1. de Historische buitenplaatszone; (Amersfoortseweg /Wegh der Weegen, Laagte van Pijnenburg)
2. het Militair erfgoed; (Soesterberg en omgeving)
3. het Agrarisch cultuurlandschap; (Soester Eng)
4. de Historische infrastructuur; (Wegh der Weegen)
5. de Archeologisch waardevolle zone.

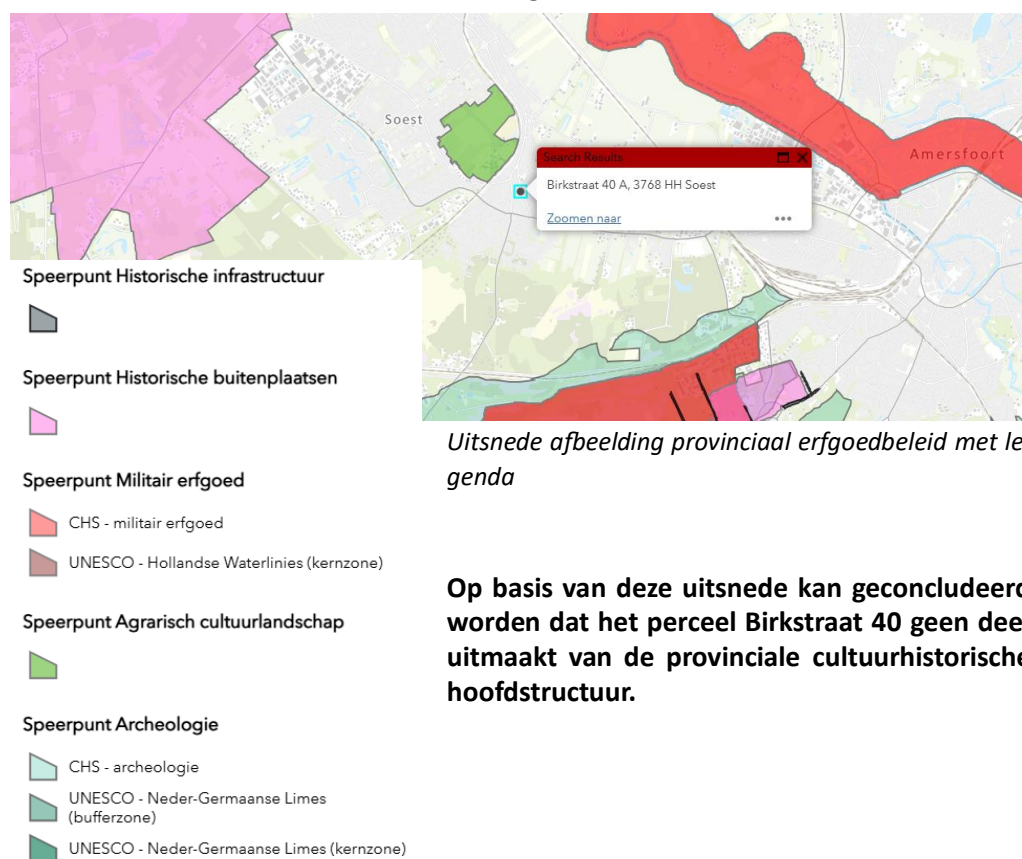
In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening worden gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.

Deze regels zijn terug te vinden in de provinciale omgevingsverordening.

De waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XV Cultuurhistorie bij de verordening. Deze moet worden geraadpleegd om te bezien met welke waarden rekening moet worden gehouden.

<https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/MapAndAppGallery/index.html?appid=c25fa592c03d43358b672471ac9f023d>

Wanneer we deze Bijlage XV Cultuurhistorie raadplegen en inzoomen op het perceel Birkstraat 40 dan is onderstaande afbeelding het resultaat:



Op basis van deze uitsnede kan geconcludeerd worden dat het perceel Birkstraat 40 geen deel uitmaakt van de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur.

Vervolgens moet bij een plan binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur worden bijgevoegd:

- a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en;
- b. een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Voor de historische buitenplaatszone en Militair erfgoed geldt een verstedelijkingsverbod. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer:

- de verstedelijking kleinschalig is;
- het gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en
- het zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Een plan moet een motivering / een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Omdat het perceel Birkstraat 40 geen deel uitmaakt van de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur is de voorgenomen ontwikkeling op dit perceel niet strijdig met de uitgangspunten van de provincie ten aanzien van het behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden.

4.2.2 Provinciaal Bodem- en Waterprogramma 2022-2027

Het Bodem- en Waterprogramma 2022–2027 vormt de integrale beleidsaanpak van de provincie Utrecht voor water en bodem, als onderdeel van de Omgevingsvisie. Het programma bevat het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan en beschrijft hoe de provincie samen met partners inzet op een duurzame, veilige en leefbare leefomgeving.

Doelen en thema's

- **Schoon en voldoende water:** Uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) om ecologische en chemische kwaliteit van watersystemen te verbeteren en uiterlijk in 2027 alle waterlichamen 'op orde' te hebben;
- **Impuls via Uitvoeringsprogramma KRW:** Dertien extra maatregelen—zoals aanscherping van vergunningen, beperking van gewasbeschermingsmiddelen en stimulering van ecologische oevers—zijn voorgesteld om de laatste knelpunten aan te pakken;
- **Regionaal samenwerken:** Het UPLG (Utrecht Programma Landelijk Gebied) verzorgt herstel van natuur, vermindering van stikstof en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast wordt bijgedragen via regionale veenweidestrategieën en landbouwtransitie;
- **Drinkwatervoorziening & grondwater:** Bescherming van bestaande drinkwaterreserves en ontwikkeling van nieuwe bronnen (o.a. bij Schalkwijk en Eemdijk). Tevens wordt strategische grondwatervoorraden beschermd voor toekomstbestendige watervoorraad.

Instrumenten en aanpak

- **Stroomgebiedsgerichte en integrale aanpak:** Regionale samenwerking over stroomgrenzen, gecombineerd inzet op chemische én ecologische verbeteringen
- **Subsidies en investeringen:** Subsidieprogramma's voor niet-productieve investeringen in water- en watersystemen dragen bij aan KRW-doelen, bodemdalingremmingen en klimaatrobustheid
- **Klimaatadaptie en waterrobustheid:** In lijn met de Omgevingsverordening en -visie wordt ingezet op waterberging, opslagcapaciteit en klimaatbestendig ontwerp in ruimtelijke planning

Conclusie

Het Provinciaal Bodem- en Waterprogramma 2022–2027 van Utrecht bundelt beleid voor water- en bodemkwaliteit, drinkwatervoorziening, klimaatadaptatie en natuurherstel in één samenhangend koers. Door KRW-vernieuwing, strategische grondwaterplanning, gebiedsgerichte aanpak én samenwerking met partners, zet de provincie in op een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. Voor de gemeente vormt dit het kader voor het gemeentelijke beleid op het gebied van bodem en water.

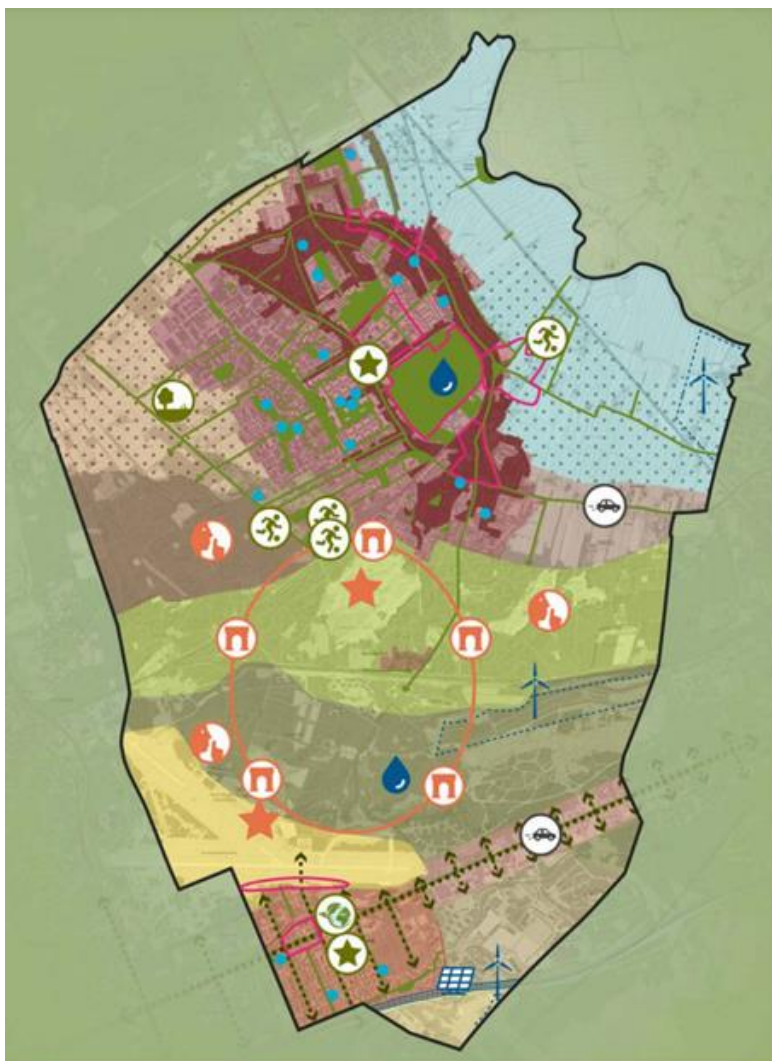
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De gemeenteraad van Soest heeft op 21 december 2021 de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg 'Stap voor stap ver komen' vastgesteld.

De omgevingsvisie Soest en Soesterberg geeft voor de lange termijn (2040) aan wat we met elkaar belangrijk vinden als het om de fysieke leefomgeving gaat. Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar we trots op zijn, willen we graag beschermen en verbeteren (waarden). Maar we willen ook nieuwe doelen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Binnen deze kaders nodigen we bewoners, organisaties en ondernemers uit om met plannen te komen die hierbij aansluiten.

In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg wordt de bestaande situatie grondig geanalyseerd. Daarna worden de ambities op de verschillende beleidsvelden beschreven. Dit leidt uiteindelijk tot een visiekaart voor de gehele gemeente met bijbehorende legenda:



Visiekaart Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40



Wanneer we inzoomen op de directe omgeving van het plangebied (gelegen binnen de gele cirkel), dan ziet het kaartbeeld er als volgt uit:



Detail visiekaart Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

Het plangebied is gelegen in één van de zogenaamde 'ontmoetingsgebieden' (centrum), rood omlijnd op de visiekaart.

Hier wordt gestreefd naar optimalisatie door verdichting. In de omgevingsvisie wordt aangegeven, dat het van belang is het huidige centrumgebied zodanig te versterken, dat de bezoekersaantallen op peil blijven.

Alleen op die manier is het mogelijk de aanwezige winkels en horecavestigingen voort te laten bestaan. De bezoekers aan de voorzieningen bestaan deels uit de bewoners/gebruikers van dit centrumgebied en deel uit bewoners van andere wijken van Soest. Een versterking van de woonfunctie in het centrumgebied kan bijdragen aan de gewenste optimalisatie. De versterking van de woonfunctie mag echter niet tot gevolg hebben dat levenskrachtige bedrijven min of meer 'verdreven' worden uit dit gebied.

Wanneer we kijken naar het plangebied dat is het de bedoeling de gronden van een voormalig garagebedrijf te benutten voor woondoeleinden. In hoofdstuk 2 (Bestaande situatie) is al aangegeven, dat de bebouwing van het voormalige garagebedrijf weliswaar nog aanwezig is, maar in feite in zo'n slechte staat verkeert, dat handhaven niet aan de orde is. Gesteld kan worden, dat de aanwezigheid van een bedrijf op een binnenterrein vandaag de dag als minder gewenst beschouwd wordt.

Zeker wanneer de directe omgeving in de loop der jaren van kleur is veranderd door een stelselmatige versterking van de woonfunctie. Kleine bedrijven vormen dan een vreemde eend in de woonbijt, vooral wanneer de uitstraling van de bedrijfsbebouwing slecht is en op geen enkele wijze bijdraagt aan de woonkwaliteit ter plaatse.

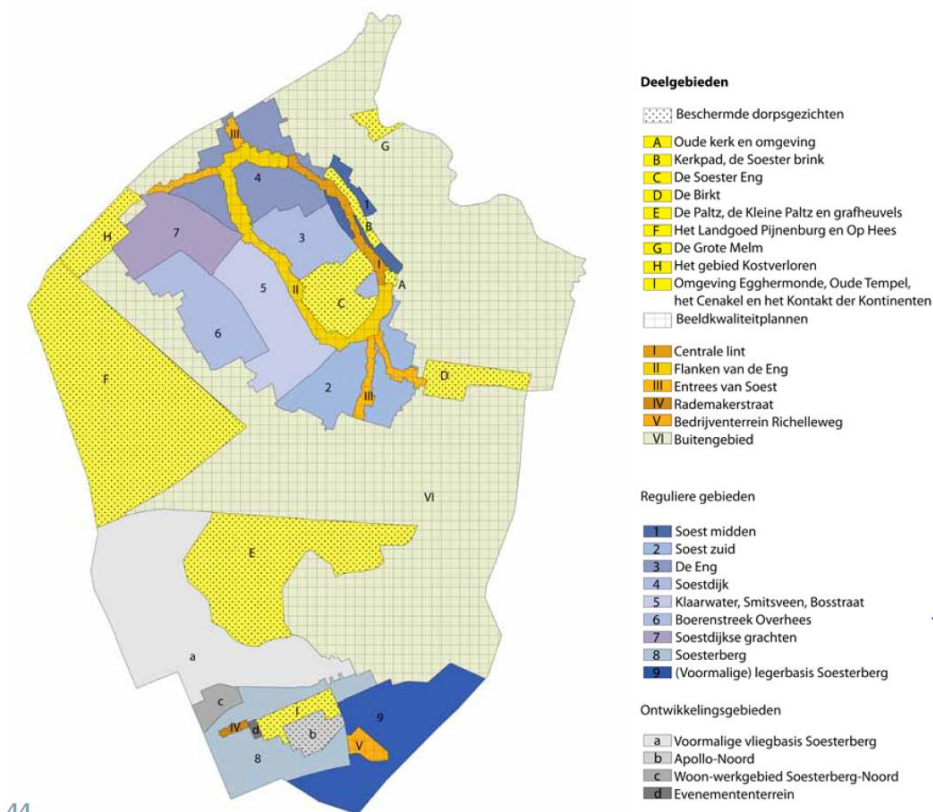
Een garagebedrijf is een bedrijf dat de omgeving kan vervuilen en mogelijk ook door het gebruik van bepaalde producten in gevaar kan brengen. Autogaragebedrijven behoren daarom thuis op een bedrijventerrein.

Met andere woorden: In dit geval kan er een aanzienlijke optimalisering behaald worden door de transformatie van een voormalig garagebedrijf naar een woonfunctie. Vooral omdat het plangebied nu aan vrijwel alle zijden al begrensd wordt door woningen en het plangebied eigenlijk een logische stap vormt in een proces waarbij dit binnenterrein stapsgewijs wordt benut voor woningbouw.

Conclusie: Het transformeren van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie is een logische stap in het transformatieproces van het binnengebied naar woningbouw en past prima binnen de kaders van de gemeentelijke Omgevingsvisie, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg.

4.3.2 Welstandsnota 2014

In 2014 heeft de gemeente Soest de Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen diverse deelgebieden. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de verschillende deelgebieden:



Deelgebieden (Bron: Welstandsnota 2014)

De gebiedsindeling wordt in de Welstandsnota als volgt toegelicht:

Beschermde dorpsgezichten en monumenten

Cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden zijn opgenomen in de beschermde dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt het beschermende welstandsregime (niveau 1) en komen alle beoordelingsaspecten aan de orde. Hier is een inspanning ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit gewenst en is welstandsbeoordeling gericht op handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Ook voor monumenten (die buiten het beschermde dorpsgezicht vallen) geldt het beschermende welstandsniveau. Bij de toetsing wordt zowel naar hoofd-, deel- als detailspecten gekeken. Bij detailspecten moet men onder andere denken aan de kleur- en materiaalkeuze van de onderdelen, zoals bijvoorbeeld kozijnen, daklijsten, etc.

Beeldkwaliteitplannen

Voor die gebieden die vanuit ruimtelijk oogpunt bijzonder zijn, heeft de gemeente Soest beeldkwaliteitplannen vastgesteld. Het welstandstoezicht in deze bijzondere gebieden is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hier is dan ook het bijzondere welstandsregime van kracht (niveau 2).

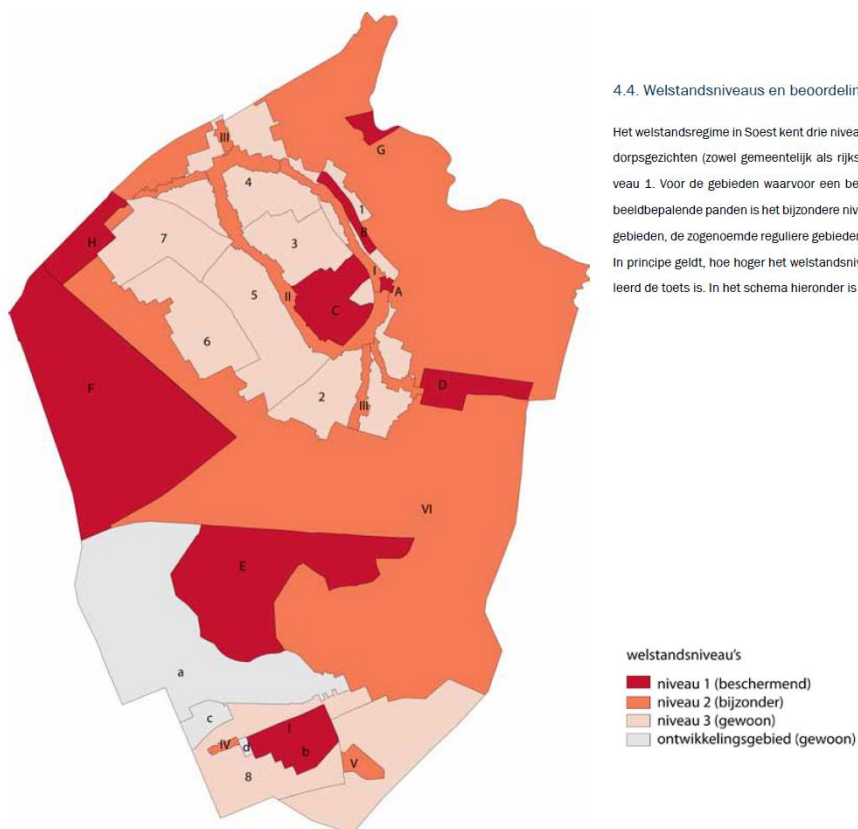
Reguliere gebieden

Voor de overige gebieden geldt het gewone welstandsregime. Deze zogenaamde reguliere gebieden worden alleen aan hoofdaspecten getoetst, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

Ontwikkelingsgebieden

De grijze gebieden op de kaart zijn ontwikkelingsgebieden. Hiervoor geldt in principe het gewone welstandsregime. Voor deze gebieden zijn beeldkwaliteitseisen gemaakt, of worden binnen afzienbare tijd opgesteld omdat het gebied in ontwikkeling is.

In de Welstandsnota is een aparte afbeelding opgenomen, die inzicht biedt in het welstandsregime per deelgebied:



Welstandsniveaus (Bron: Welstandsnota 2014)

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

De percelen Birkstraat 40 en Soesterbergsestraat 37a zijn gelegen in het noordelijk deel van het deelgebied 'Soest-Zuid', zoals op onderstaande afbeelding te zien is (plangebied ligt binnen rode cirkel).



Deelgebied Soest-Zuid (Bron: Welstandsnota 2014)

Soes- Zuid behoort tot de reguliere gebieden, waarvoor het 'gewone' welstandsregime van kracht is.

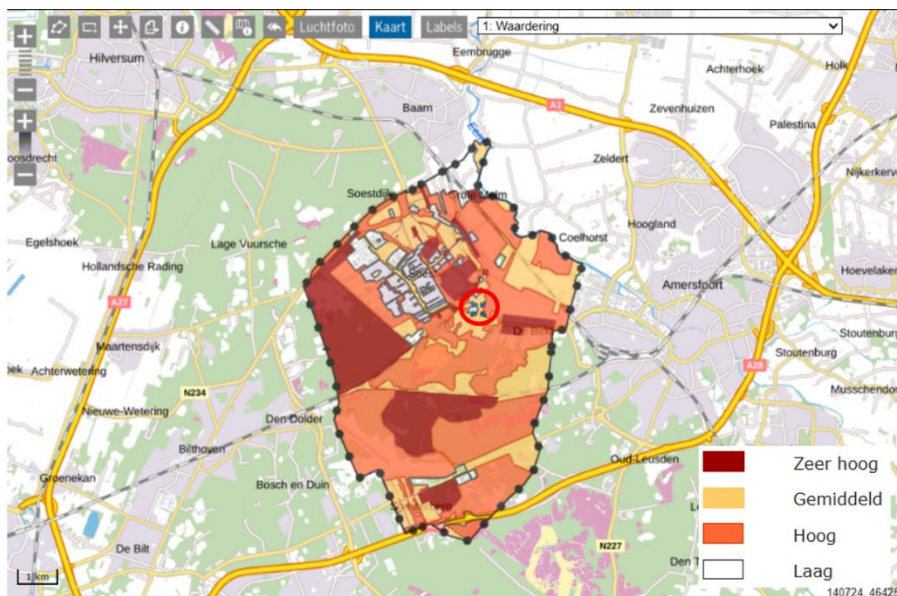
In onderstaande tabel is te zien op welke (hoofd)welstandsaspecten er getoetst wordt bij bouw aanvragen in reguliere gebieden:

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Het bouwplan is al voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De leden van de Commissie konden zich in hoofdlijnen vinden in de voorgestelde nieuwe inrichting van het terrein.

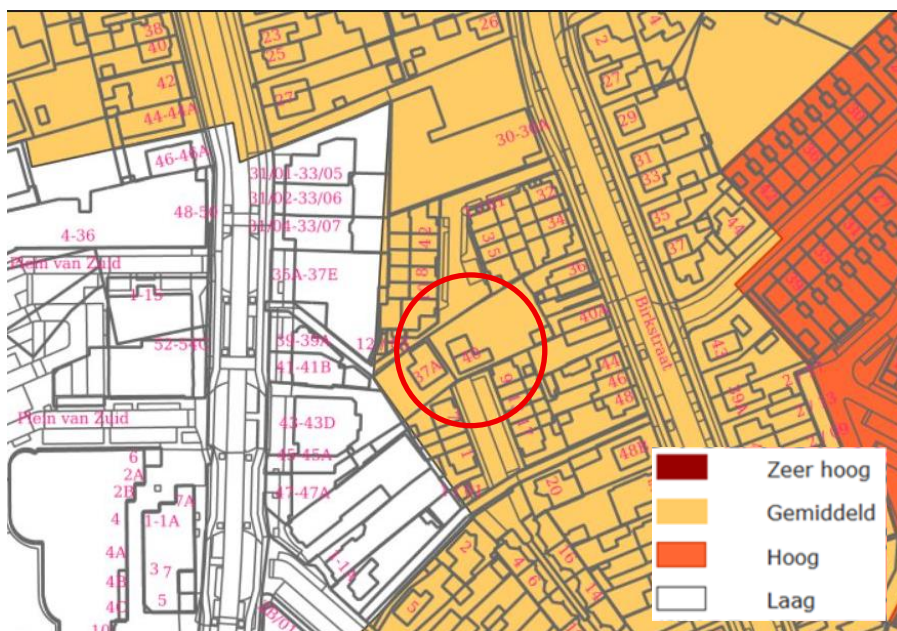
4.3.3 De cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Soest heeft op 24 december 2015 de Cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze kaart is opgenomen in het RAAP-rapport 'Tussen Eem en Heuvelrug'. De kaart geeft inzicht in de cultuurhistorische waarde, die bepaalde gebieden hebben. Voor de gehele gemeente ziet de kaart er als volgt uit:



De cultuurhistorische waardenkaart met het plangebied binnen de rode cirkel

In de legenda is aangegeven wat de betekenis is van de toegepaste kleuren. Het komt erop neer, dat de cultuurhistorische waarde hoger is naarmate het gebied donkerder gekleurd is. Omdat het lastig is op basis hiervan precies te beoordelen welke cultuurhistorische waarde het plangebied precies heeft wordt op de volgende afbeelding ingezoomd naar het plangebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met het plangebied in de rode cirkel

Ontwerp TAM-omgevingsplan Birkstraat 40

Op basis hiervan kan vastgesteld worden, dat de cultuurhistorische waarde van het plangebied 'gemiddeld' is.

Maar waaruit bestaat die cultuurhistorische waarde nu precies?

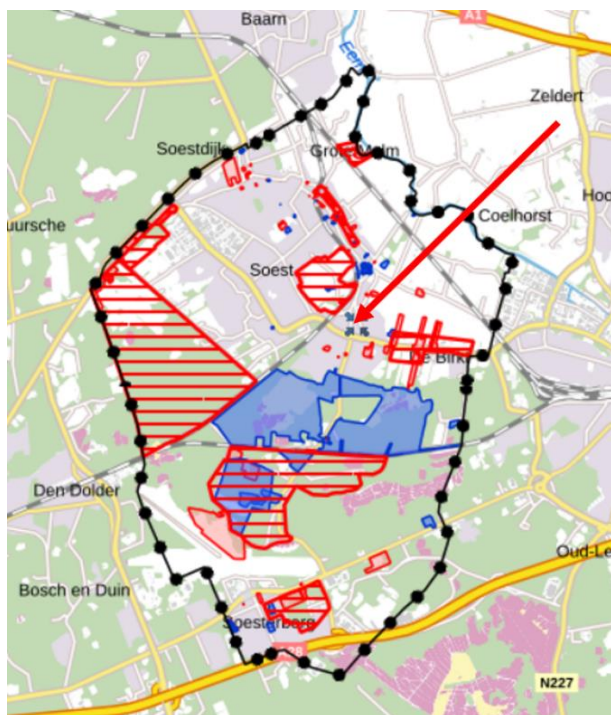
Om dit te weten te komen wordt eerst de kaart geraadpleegd waarop de Rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de Beschermd Dorpsgezichten staan aangegeven:

De gemeentelijke monumenten zijn roze aangegeven;

De Rijksmonumenten zijn blauw aangegeven;

De Beschermd Dorpsgezichten zijn gearceerd aangegeven.

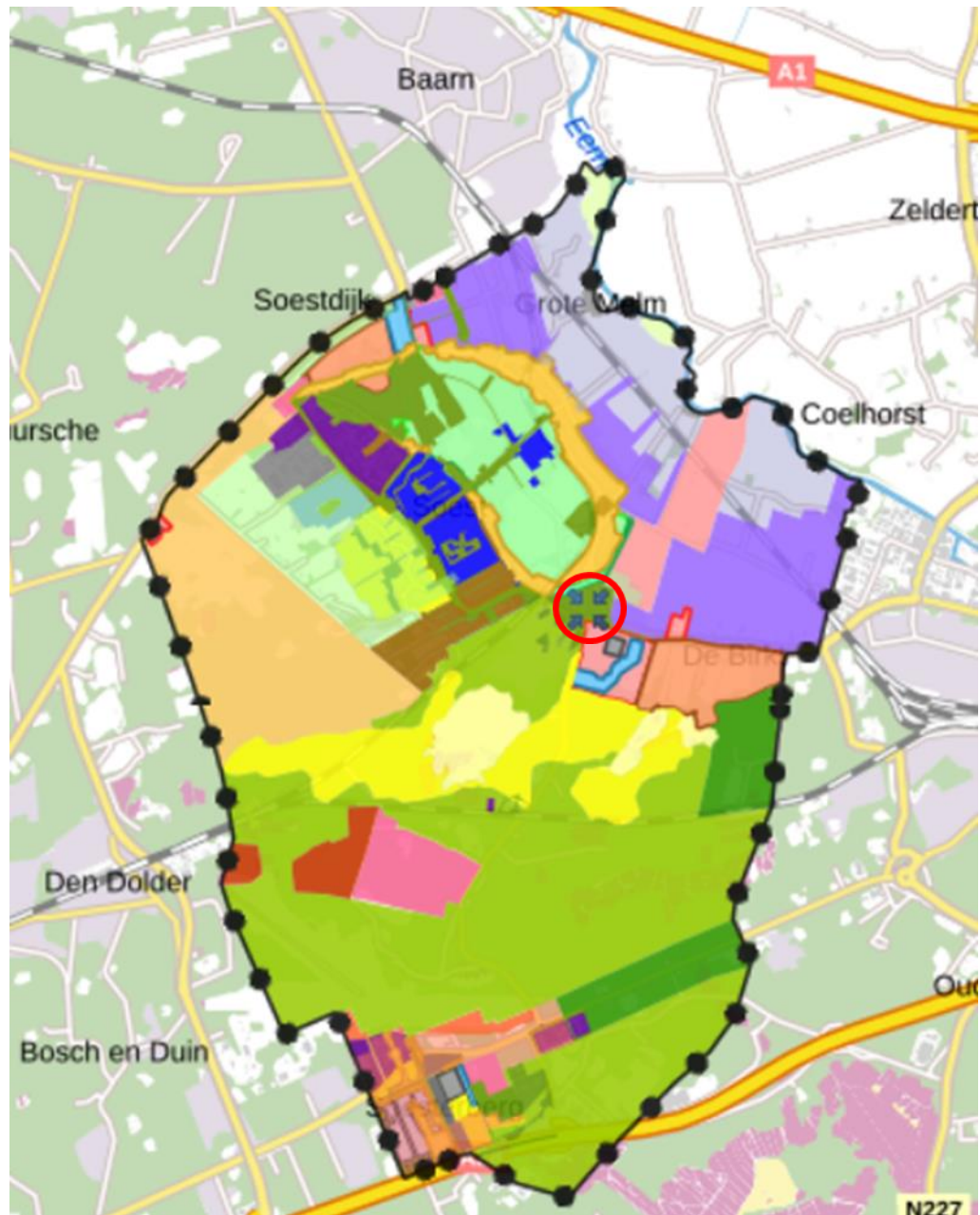
Het plangebied is aangepijld.



Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden, dat er in de nabijheid van het plangebied geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van een Beschermd Dorpsgezicht. De gewenste ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op deze bestaande cultuurhistorische waarden.

*Kaart met Monumenten en Beschermd Dorpsgezichten
Plangebied is aangepijld*

Er is ook een kaart gemaakt waarop de cultuurlandschappen en stedenbouwkundige eenheden staan aangegeven:



Kaart met cultuurlandschappen en stedenbouwkundige eenheden met plangebied in de rode cirkel.

Bij deze kaart hoort een zeer uitgebreide legenda, maar voor ons plangebied is het voldoende te weten, dat het plangebied behoort tot de stedenbouwkundige eenheid 'Stratenverkaveling'.

Stratenverkaveling wordt in de cultuurhistorische waardenkaart als volgt omschreven: *Kenmerkend voor grote delen van Soest die in de eerste helft van de 20e eeuw zijn verstedelijkt, is het ontbreken van een dragend stedenbouwkundig motief op de schaal van de wijk. Het noordelijke deel van de eng, Soestdijk, 't Hart, Soest-Zuid en enkele kleinere gebieden verspreid over Soest zijn gedurende enkele decennia straat voor straat verkaveld op basis van individuele bouwplannen waarin particulier grondeigendom de grenzen bepaalde en de gemeente hooguit de rooilijnen vaststelde. Vanuit de oude veldwegen (onderbroken lijnen) gaat de verkaveling als het ware twee keer 'de hoek om': eerst haaks op de veldwegen en vervolgens daar weer haaks op. Deze verdichting toont zich op de kaart als een fijnmazig patroon van stippellijnen. De bouwstromen aan deze straten zijn overwegend klein, dateren uit verschillende perioden en variëren van een compacte verkaveling met rijtjeswoningen tot ruime verkaveling met (half)vrijstaande woningen. Die variatie toont zich veelvuldig ook binnen één straat. Slechts sporadisch is een klein ensemble in één handschrift gerealiseerd, zoals het complex voormalige arbeiderswoningen aan de Molenstraat. Er is in deze wijken kortom nauwelijks sprake van een ondersteunende hoofdstructuur. De houvast en oriëntatie zit niet in de stedenbouwkundige structuur zelf maar wordt bepaald door willekeurige verbijzonderingen in de context, zoals de eng, de hoogteverschillen, de modelboerderij, het kerkje, de bosrand of iets dergelijks.*

In paragraaf 5.2.2. (Cultuurhistorie) wordt aangegeven op welke manier de voorgestelde nieuwe ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied.

4.3.4 Doelgroepenverordening

De gemeente Soest heeft op 23 oktober 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld.

In de verordening is bepaald, dat bij nieuwe woningbouwprojecten minimaal 30% van de woningen dient te behoren tot de categorieën sociale en midden huurwoningen en sociale koopwoningen. Met de woningcorporaties is afgesproken, dat deze 30%-eis bindend is voor woningbouwprojecten vanaf 15 woningen. Omdat ook betaalbare koop onder de betaalbare categorie valt, kan het vereiste aandeel feitelijk hoger liggen dan 30%.

Voor de woningaantallen beneden de 15 is een aparte tabel opgesteld (de zogenaamde Bijlage 1), waarin af te lezen valt hoeveel woningen er in een bepaalde categorie gebouwd dienen te worden. Deze tabel legt de ondergrens op 6 woningen en de bovengrens op 14 woningen.

Het voorliggende bouwplan omvat 6 woningen.

Daarvoor is op Basis van Bijlage 1 bij de doelgroepenverordening het volgende bepaald:

4 woningen middenhuur of betaalbare koop (€ 355.000,-)
2 woningen vrije sector

Omdat de woningen aanvankelijk een oppervlakte zouden krijgen van 55m² heeft de gemeente Soest zich op het standpunt gesteld dat 4 woningen als sociale koop beschouwd dienen te worden (oppervlakte minimaal 55m² en maximale koopsom € 275.000,- vrij op naam).

Vanwege aangetoonde financiële onhaalbaarheid heeft de ontwikkelaar voorgesteld om:

- 2 woningen te realiseren in de categorie sociale koop (minimaal 55m² en maximaal € 275.000,- vrij op naam)
- 2 woningen in de categorie betaalbare koop (minimaal 65m² en maximaal € 355.000,- vrij op naam)
- 2 woningen in de vrije sector (minimaal 65m²)

Met dit voorstel heeft de gemeente Soest ingestemd.

Conclusie: Het bouwplan voorziet in 6 woningen in de vereiste categorieën en voldoet daardoor ruimschoots aan de vereisten van de doelgroepenverordening door middel van een gelijkwaardige oplossing.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

Om de mogelijke effecten op de omgeving te toetsen worden de omgevingsaspecten kort benoemd en waar relevant voorzien van een beschrijving en conclusie.

5.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Nagegaan dient te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grondwater geschikt zijn voor de beoogde nieuwe functie.

Verkennd bodemonderzoek

Het Bureau Van Dijk Geotechniek en Milieu heeft in april/ mei 2022 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 2** is toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering.

Op basis van dit rapport kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het perceel niet tot hooguit licht verontreinigd zijn met enkele zware metalen en/of PAK. Dergelijke verontreinigingen worden vaker vastgesteld in van oudsher bebouwde gebieden en kunnen derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte. Daarnaast is de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.
- Het grondwater ter plaatse is matig verontreinigd met zink en licht met enkele overige zware metalen. Dergelijke verhoogde gehalten worden vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.
- Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige aankoop en voorziene herontwikkeling naar woningbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente.

Asbestonderzoek

Het Bureau Van Dijk Geotechniek en Milieu heeft in januari 2025 een asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als externe Bijlage 3 is toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering.

Op basis van dit rapport kan de volgende conclusie getrokken worden:

- De plaatselijk aanwezige metsel- en baksteenhoudende bodemlaag is niet asbesthoudend.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van voorgaand bodemonderzoek en onderhavig verkennd onderzoek asbest in grond milieuhygiënisch gezien géén bezwaar is tegen de voorziene herontwikkeling van het perceel.

Asbestinventarisatie

Het Bureau Van Dijk Geotechniek en Milieu heeft in januari 2024 een asbestinventarisatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat tezamen met het rapport over het asbestonderzoek als **externe Bijlage 3** is toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Uit het vooronderzoek zijn géén asbestverdachte/-houdende toepassingen naar voren gekomen.
- Op basis van de uitgevoerde asbestinventarisatie wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het garagebedrijf géén asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen.
- Deze rapportage is geschikt voor het beoogde doel (totaalsloop).

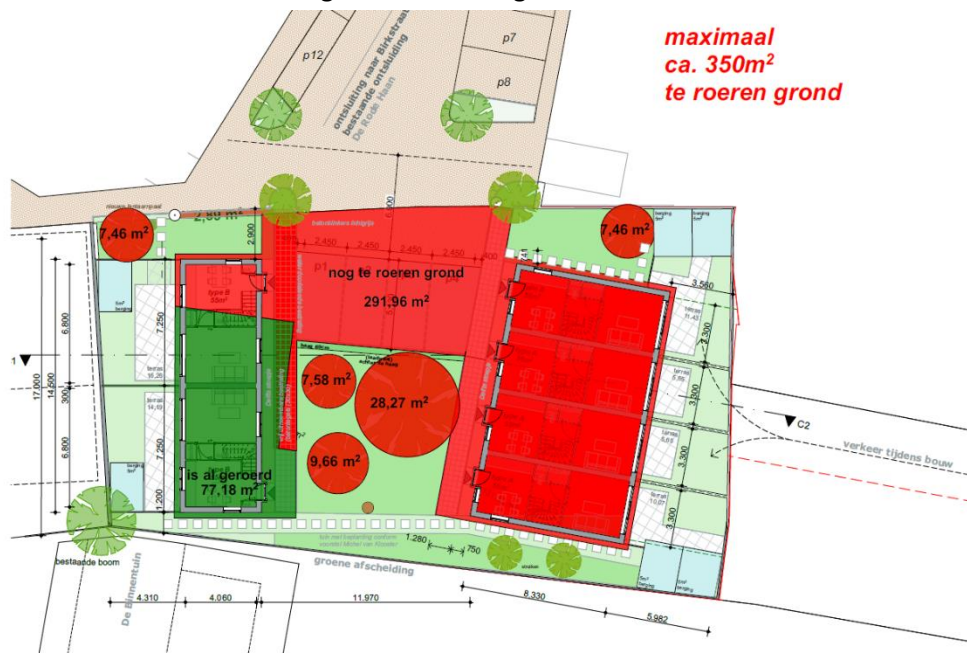
Conclusie: Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde plannen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2). Dit betekent concreet dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ingrepen die meer dan 500 m² omvatten.

Om te kunnen bepalen hoe groot de totale bodemverstoring (woningen, parkeerplaatsen, groen en ondergrondse infrastructuur) is wordt hieronder een berekening opgenomen aan de hand van de volgende afbeelding:



Overzicht van nog te roeren grond (Bron: Luijk Architecten)

Perceel 4960 heeft een oppervlakte van 737 m². Hiervan is 77 m² al geroerd, terwijl circa 350 m² nog geroerd zal worden. Hierbij is rekening gehouden met de uit te graven bouwputten, de aanleg van infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen, de benodigde ruimte voor kabels en leidingen en de plantgaten voor de geprojecteerde bomen.

De ingreep in het plangebied blijft beperkt tot een oppervlakte die ruim beneden de 500 m² blijft.

Conclusie: het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen.

5.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Omdat het voornemen bestaat om het perceel Birkstraat 40 te transformeren van een garagebedrijf naar een woonfunctie en de bestaande bedrijfswoning op het perceel Soesterbergsestraat 37a om te zetten naar een reguliere woning is het verplicht om een beschrijving op te nemen van de manier waarop is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarbij moeten de cultuurhistorische waarden van de plek in beeld worden gebracht. Vervolgens moeten daaraan conclusies worden verbonden en dit moet worden verankerd in het plan.

Om deze reden is in deze ruimtelijke motivering een cultuurhistorische paragraaf opgenomen, waarin achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- de ontwikkelgeschiedenis van de locatie
- de waarden van de locatie
- de aanbevelingen
- wat met de cultuurhistorische waarden is gedaan in het voorliggende plan.

De ontwikkelgeschiedenis van de locatie

De ontwikkeling, die plaatsgevonden heeft op het binnenterrein is een voorbeeld van een zogenaamde 'stratenverkaveling', die plaatsgevonden heeft op diverse plaatsen in Soest.

In de cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven wat de kenmerken zijn van deze stratenverkaveling:

'Kenmerkend voor grote delen van Soest die in de eerste helft van de 20e eeuw zijn verstedelijkt, is het ontbreken van een dragend stedenbouwkundig motief op de schaal van de wijk. Het noordelijke deel van de eng, Soestdijk, 't Hart, Soest-Zuid en enkele kleinere gebieden verspreid over Soest zijn gedurende enkele decennia straat voor straat verkaveld op basis van individuele bouwplannen waarin particulier grondeigendom de grenzen bepaalde en de gemeente hooguit de rooilijnen vaststelde. Vanuit de oude veldwegen (onderbroken lijnen) gaat de verkaveling als het ware twee keer 'de hoek om': eerst haaks op de veldwegen en vervolgens daar weer haaks op. Deze verdichting toont zich op de kaart als een fijnmazig patroon van stippellijnen. De bouwstromen aan deze straten zijn overwegend klein, dateren uit verschillende perioden en variëren van een compacte verkaveling met rijtjeswoningen tot ruime verkaveling met (half)vrijstaande woningen. Die variatie toont zich veelvuldig ook binnen één straat. Slechts sporadisch is een klein ensemble in één handschrift gerealiseerd, zoals het complex voormalige arbeiderswoningen aan de Molenstraat'.

'Er is in deze wijken kortom nauwelijks sprake van een ondersteunende hoofdstructuur. De houvast en oriëntatie zit niet in de stedenbouwkundige structuur zelf maar wordt bepaald door willekeurige verbijzonderingen in de context, zoals de eng, de hoogteverschillen, de modelboerderij, het kerkje, de bosrand of iets dergelijks'.

Aan de hand van een aantal tijdsbeelden wordt de ontwikkeling geschetst, die plaatsgevonden heeft op het binnenterrein, waarvan het perceel Birkstraat 40 deel uitmaakt sinds de jaren '60 van de vorige eeuw. Het cirkeltje in het midden van de afbeeldingen symboliseert het plangebied:



1960: nog geen verdichting



1965: enige verdichting



1995: behoorlijke verdichting



2000: Eerste woningbouw: De Rode Haan



2012: Woonbebouwing De Binnentuin 2023: Huidige situatie ¶

Op deze afbeeldingen is goed te zien, dat het binnenterrein van oorsprong weinig bebouwd was, zodat er veel onbebouwde ruimte was. De bebouwing was kleinschalig en ondergeschikt aan de bebouwing langs de omringende straten.

Ook de latere bedrijfsbebouwing was kleinschalig van opzet. De nieuwbouw, die plaatsgevonden heeft vanaf het einde van de 20^e eeuw is gerealiseerd in de vorm van een tweetal hoven. De bebouwing bestaat uit 2 lagen met een plat dak en uit 1 bouwlaag met een zadeldak. De bebouwing in deze twee hoven is kleinschalig van opzet.

De waarden van bebouwing langs de straten

- kleinschalige bebouwing langs de straten;
- variatie van een compacte verkaveling met rijtjeswoningen tot ruime verkaveling met (half)vrijstaande woningen langs de straten;
- slechts sporadisch is een klein ensemble in één handschrift gerealiseerd.

De waarden van het binnenterrein Birkstraat

Wanneer we ons hier beperken tot het binnenterrein dan kan de waarde van dit binnenterrein als volgt gekenmerkt worden:

- Een van oorsprong binnengebied met veel onbebouwde ruimte;
- De bebouwing was van oorsprong kleinschalig van opzet en ondergeschikt aan de bebouwing langs de omringende straten;
- Latere bedrijfsbebouwing was kleinschalig;
- De nieuwbouw vanaf het einde van de 20^e eeuw in de vorm van 2 hoven, bestaande uit 2 lagen onder een plat dak en 1 bouwlaag onder een zadeldak. Dit is kleinschaligheid die passend is in de omgeving;
- Ondanks de compacte bebouwing is er ook 'open ruimte' aanwezig met (bescheiden) groen;

Aanbevelingen

Bij nieuwe toevoegingen dienen de waarden van het binnenterrein gerespecteerd te worden. Dit leidt tot de volgende aanbevelingen:

- Het binnenterrein niet teveel verdichten en zoveel mogelijk open en groen houden;
- De toe te voegen bebouwing dient kleinschalig te zijn;
- De nieuwbouw afstemmen op de korrelgrootte en bouwhoogte van de omliggende bebouwing.

Wat met de cultuurhistorische waarden is gedaan in het voorliggende plan

Bij het opzetten van de verkaveling voor het perceel Birkstraat 40 is 'kleinschaligheid' als Leidmotief gehanteerd. Daarom is gekozen voor het volgende:

- Twee korte bouwblokjes met een geheel eigen uitstraling;
- Een beperkte hoogte: 1 bouwlaag met kap;
- Toepassing van woningtypen, die in geen van beide hoven voorkomen, waardoor de variatie aan bebouwing toeneemt;
- Een open ruimte, waar niet alleen geparkeerd kan worden, maar waar ook 'groen' gerealiseerd zal worden;
- Het bestemmen van de voormalige (bedrijfs)woning op het perceel Soesterbergsestraat 37a tot woning, waardoor ook dit pand deel gaat uitmaken van de reeks kleinschalige woningontwikkelingen in het binnengebied.

Deze waarden zijn verwerkt in een bouwplan dat de basis vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De voorgestelde bebouwing in het plangebied borduurt verder op de min of meer organische totstandkoming van het gebied, bestaande uit een aaneenschakeling van kleinschalige ontwikkelingen. Als zodanig wordt het plangebied ontwikkeld in de traditie van de stratenverkaveling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen.

5.3 Milieuzonering

Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. 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 richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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 het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied bevindt zich in een omgeving, waar diverse functies voorkomen. Daarom dient het gebied te worden aangemerkt als een **'gemengd gebied'**.

In onderstaande tabel is aangegeven welke afstanden in acht genomen dienen te worden in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied voor verschillende milieucategorieën:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In acht te nemen afstanden in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied (Bron: VNG VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering').

Onderzoek

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen de vragen; past de nieuwe functie in de omgeving? En laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn gronden met een bedrijfsbestemming aanwezig. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een dergelijk gebied. Hoewel daar op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijf gesitueerd mag worden tot en met milieucategorie 2 is het feitelijke gebruik van die gronden anders, te weten een bedrijfswoning. In het kader van dit TAM-omgevingsplan zal de functie 'bedrijf' van dat perceel gewijzigd worden in de functie 'wonen'.

Verder zijn er in de omgeving diverse vormen van detailhandel en dienstverlening aanwezig. Dergelijke functies worden op basis de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 1 en 2 inrichtingen, waarvoor in een gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter (cat. 2) geldt.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de geplande nieuwe woningen en de hiervoor genoemde functies (veel) meer dan 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

De nieuwe woningen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het huidige planologische regime. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken wordt een wijziging van het omgevingsplan opgesteld in de vorm van een TAM-omgevingsplan. In het kader van dit TAM-omgevingsplan moet akoestisch onderzoek de akoestische haalbaarheid aantonen van de woningen ten opzichte van de omliggende geluidsbronnen (wegen, spoorwegen en gezondeerde industrieterreinen). Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai.

In het akoestisch onderzoek wordt getoetst op basis van verschillende toetsingskaders, te weten:

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving besluit (Bbl)

Deze twee toetsingskaders worden hieronder nader toegelicht:

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat omgevingswaarden voor onder andere geluidshinder. In het Bkl worden twee geluidsnormen genoemd:

- Standaardwaarde: een geaccepteerd geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.
- Grenswaarde: een grens waarbij alleen bij uitzondering en met geluidbeperkende maatregelen (nieuwe) geluidsgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan.

De hoogte van de geluidsnormen uit het Bkl voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen varieert per geluidsbron.

Overzicht van de geluidsnormen uit het Bkl				
	Provinciale wegen en rijkswegen	Gemeentewegen en waterschapswegen	Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	Industrieterrein
Standaardwaarde (tabel 5.78t uit Bkl)	50 dB (L _{den})	53 dB (L _{den})	55 dB (L _{den})	50 dB (L _{den}) 40 dB(A) (L _{night})
Grenswaarde (tabel 5.78u uit Bkl)	60 dB (L _{den})	70 dB (L _{den})	65 dB (L _{den})	55 dB (L _{den}) 45 dB(A) (L _{night})

Overzicht van geluidsnormen

Een overschrijding van de standaardwaarde is mogelijk als:

- geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zo veel mogelijk wordt beperkt.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Bij een overschrijding van de standaardwaarden uit het Bkl dreigt ook een overschrijding van de Bbl. Bij verlening van een Omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning) wordt de binnenwaarde getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze binnenwaarde mag maximaal 33 dB bedragen. Wanneer de nieuwe woningen worden gerealiseerd nabij diverse geluidsbronnen, dient te worden uitgegaan van het gezamenlijke geluid.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de geluid-aandachtsgebieden rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gezoneerde industrieterreinen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de geluid-aandachtsgebieden van gezoneerde industrieterreinen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen is daarom niet nodig.

Ten noordwesten van de nieuwe woningen ligt de spoorlijn Den Dolder - Baarn. Het geluidsproductieplafond (GPP) van deze spoorlijn bedraagt maximaal 52 dB ter hoogte van de nieuwe woningen, blijkt uit het geluidsregister. Deze spoorlijn heeft een zone van 100 meter op basis van de oude Wgh. (Wet geluidhinder). Hiermee liggen de nieuwe woningen buiten het geluid-aandachtsgebied van de spoorlijn Den Dolder - Baarn.

De nieuwe woningen liggen in de geluid-aandachtsgebieden van de Birkstraat en de Soesterbergsestraat. Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai, afkomstig van de Birkstraat en de Soesterbergsestraat. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 4** is opgenomen bij deze ruimtelijke motivering.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen en waterschapswegen, bedraagt 53 dB. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl;
- Het doel van het Bkl is geluidhinder te voorkomen. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Daardoor zijn er geen geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk;
- De cumulatieve geluidsbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de verhoogde geluidsbelasting toelaatbaar is. Bij het cumulatieve geluid wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid ervan. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM) bedraagt 53 dB. Dit komt overeen met een GES-score van redelijk. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel;
- De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 53 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(53-33=)$ 20 dB worden bereikt. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bbl, dan worden de binnenwaarden van 33 dB ook gehaald;
- Op basis van de optredende cumulatieve geluidsbelastingen (LCUM) en het Bkl kan de gemeente de geluidsbelastingen accepteren.

Aangezien bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl is realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Natuur

Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

De provinciale groenstructuur bestaat uit het Natuurnetwerk Utrecht (voormalig EHS). Het Natuurnetwerk Utrecht is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Mogelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde natuurgebieden en beschermde soorten

Door Bureau Baecx is in december 2023 een quickscan ecologie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 5** aan deze ruimtelijke motivering is toegevoegd. Op basis van dit rapport kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

- Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 12 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Beschermde NNN-gebied, 'Natuurnetwerk Nederland (EHS)', ligt op circa 1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied;
- In de bestaande situatie zijn diverse menselijke invloeden aanwezig in de zone tussen het plangebied en beschermde Natura 2000 en/of NNN gebieden. Het betreft een woonwijk. Als gevolg van de bestaande situatie zullen de voorgenomen werkzaamheden aannemelijk géén verdere negatieve effecten opleveren zoals geluids- en visuele verstoringen. De afstand tussen het plangebied en de beschermde gebieden is hiervoor te groot.
- De werkzaamheden zullen naar verwachting geen invloed hebben op beschermde natuurgebieden. Overtreding van de Wet natuurbescherming t.o.v. Natura 2000 en/of NNN is niet aan de orde.

Beschermde flora en fauna

- Er zijn geen beschermde flora aangetroffen in of rond het onderzoeksgebied.
- Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van vleermuizen of potentiële verblijfplaatsen vastgesteld. Ook is er geen sprake van vaste vliegroutes voor vleermuizen die verstoord kunnen worden. Volgens de betreffende Kennisdocumenten van BIJ12, paragraaf 2.2, kan (samengevat) van nader onderzoek afgezien worden als op basis van de best beschikbare verspreidingsgegevens of de ecologische quickscan duidelijk is dat de aanwezigheid van een soort niet te verwachten valt of als de ingreep zodanig beperkt is dat er geen overtreding van een verbodsbepaling is te verwachten.
- Er zijn geen kauwen of nesten van kauwen aangetroffen. Bovendien staan er geen bomen op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is niet geschikt voor kauwen.
- Er zijn geen nesten van huisspitsmuizen aangetroffen in of rond de onderzoekslocatie. Het is niet waarschijnlijk dat hier een nest van een huisspitsmuis zit of dat de planlocatie in gebruik is als leefgebied voor de huisspitsmuis.
- Binnen het plangebied zijn er geen nesten, individuele huismussen en/of roepende paartjes van de huismus waargenomen. De sloop en nieuwbouwplannen van de panden hebben daarom aannemelijk geen negatieve gevolgen voor de huismus.
- Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van boom- of steenmarters of verblijfplaatsen. Het plangebied is niet potentieel geschikt als habitat voor boom- of steenmarters. Deze situatie blijft gehandhaafd na uitvoering van de werkzaamheden.
- Mocht het blijken dat er in het gebied beschermde soorten voorkomen, waarvan bij het onderzoek niet is gebleken dat ze voorkomen, vallen de consequenties hiervan ten laste van de opdrachtgever.
- Bij het toepassen van Natuurinclusief ontwerp in de nieuwbouw en de inrichting van het terrein kan dat mogelijk een versterkend effect genereren op de lokale Flora en Fauna.
- Te allen tijde is de zorgplicht van toepassing. Versturende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. Zodra er ook werkzaamheden buiten de reikwijdte van dit onderzoek plaatsvinden, dient een aanvullende quickscan uitgevoerd te worden.

Conclusie: De geplande transformatie heeft naar verwachting geen schadelijk effect op flora en fauna. Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht.

Stikstofdepositie

Door Bureau KENT is in december 2023 een berekening gemaakt van de mogelijke stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 6** aan deze ruimtelijke motivering is toegevoegd.

Op basis van een berekening met behulp van de Aerius calculator versie 2023.1 worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling opgesteld te worden vanwege stikstofdepositie.

Hoewel de berekening van de stikstofdepositie is uitgevoerd op basis van de (verouderde) Aerius calculator versie 2023.1 behoeft de berekening niet geactualiseerd te worden aangezien het bouwplan binnen de generieke voortoets stikstof van de gemeente Soest valt.

Conclusie: De geplande transformatie heeft naar verwachting geen schadelijk effect voor de stikstofdepositie.

5.6 Verkeer en parkeren

De gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen heeft slechts zeer beperkte gevolgen voor de verkeersgeneratie. In de huidige situatie roept de bestaande functie weinig verkeer op en daarin zal in de nieuwe situatie geen merkbare verandering in komen. De Rode Haan, Birkstraat en aansluitende wegen kunnen de (eventuele) zeer beperkte toename van het verkeer goed opnemen.

Ten aanzien van het parkeren dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de actuele Nota parkeernormen auto en fiets (4^e herziening) van de gemeente Soest. De gemeente hanteert een gedifferentieerde parkeernorm, die afhankelijk is van de Gebruiksoppervlakte (GO) van de (nieuwe) woningen. Voor woningen met een GO van 55 m² geldt een parkeernorm van 0,8 per woning. Voor woningen met een GO van 65m² geldt een parkeernorm van 1,1 per woning. Dat levert dus een parkeerbehoefte van 2 maal 0,8 = 1,6 parkeerplaatsen en 4 maal 1,1 = 4,4, afgerond 6 parkeerplaatsen.

Bij deze ontwikkeling werd in een eerdere versie met 6 woningen van 55m² gebruik gemaakt van de flexibiliteitsbepaling in artikel 5.2 van de parkeernota. Op basis van deze regeling kan bij een aantal van 5 pp een reductie plaatsvinden van 1,5 parkeerplaats ten gunste van groen.

Omdat de woningen nu (een klein beetje) groter zijn geworden dient volgens de parkeernorm een extra parkeerplaats gerealiseerd te worden (totaal 6 ipv 4,8) waardoor deze reductieregeling niet zonder meer toegepast kan worden.

Er is weliswaar plek voor 6 parkeerplaatsen, maar vanwege de voorkeur van de gemeente Soest is ook in dit (zeer marginaal) vergrote plan toch uitgegaan van 4 nieuwe parkeerplaatsen. Met daarbij de volgende overwegingen en conclusies:

- Het project is gelegen dichtbij de voorzieningen van het winkelcentrum op loopafstand;
- De woningen zijn qua prijsniveau geschikt voor starters/één à twee-persoons huishoudens, welke minder vaak een auto nodig hebben wanneer openbaar vervoer (zeer) nabij is;
- Extra parkeerplaatsen kunnen buiten het ontwikkelingsgebied gebruikt worden op korte loopafstand aan de Birkstraat en via de tussendoorgang op korte loopafstand bij het winkelcentrum aan de Soesterbergsestraat en de verlengde Kolonieweg/Gallenkamp Pelsweg;
- Gezien de versteende huidige situatie is het toevoegen van groen een kwaliteit met een hogere prioriteit dan het toevoegen van parkeerplaatsen

Dat betekent, dat er per saldo rekening gehouden dient te worden met de aanleg van 4 parkeerplaatsen.

Deze 4 parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden naast de groene ruimte tussen de twee geprojecteerde woningblokjes.

- Het project is dichtbij voorzieningen van het openbaar vervoer gelegen, zowel het bus- als treinvervoer.
- Allen te voet bereikbaar, dus zeer goed bereikbaar zonder auto

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Onderzoek

Het betreft hier de transformatie van bedrijvigheid naar een woonfunctie. Een significante toename van het aantal verkeersbewegingen is niet te verwachten. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO₂, PM₁₀, en PM_{2,5} geen grenswaarden in de huidige situatie (2022) als de toekomst (2030) worden overschreden in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Geur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen geurveroorzakende activiteiten, zoals agrarische bedrijven of rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Conclusie: Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.9 Omgevingsveiligheid

Wet- en regelgeving en beleid

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Omgevingsveiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van omgevingsveiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect omgevingsveiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur omgevingsveiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek omgevingsveiligheid

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle activiteiten;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Op basis van de Atlas Leefomgeving kan geconcludeerd worden, dat er in de ruime omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats.

Op ongeveer 280 meter van het plangebied ligt de N221. Over dit deel van de weg komt geen transport van gevaarlijke stoffen voor.

Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van de Rijksweg A1 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De locatie ligt ook buiten het aandachtsgebied voor brand, explosie of gifwolk van het spoor tussen Amersfoort- Hilversum en Amersfoort-Utrecht.

Om deze redenen is er geen toetsing aan of verantwoording van het groepsrisico nodig.

Conclusie: Gezien het vorenstaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Water

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid op regionaal en gemeentelijk niveau

Waterschap Vallei en Veluwe Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op november 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP)'.

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 5 hoofddoelen:

- Gebiedsgericht: De vier deelgebieden van ons beheergebied staan centraal. We opereren meer vanuit de deelgebieden en minder vanuit centrale sturing.
- Omgevingsbewust: Volledig in de geest van de Omgevingswet; een digitaal product en sturend vanuit de behoeftes van de omgeving.
- Co-creërend: Het faciliteert de samenwerking met andere partijen en geeft vorm aan participatie via uitnodiging en uitgenodigd worden.
- Verantwoordelijk: Het BOP streeft maximale, maatschappelijke meerwaarde na op basis van onze rollen en bevoegdheden, die passen bij de opgaven (presterend, samenwerkend, responsief en rechtmatig).
- Adaptief: Voortschrijdend, responsief en flexibel, zodat kan worden ingespeeld op accentwijzigingen en veranderingen in de maatschappij.

Omgevingsprogramma Water 2025

Het Omgevingsprogramma Water is op 8 juli 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Soest.

Doel en uitgangspunten

Het programma vervangt het oude gemeentelijke water- en rioleringsplan en richt zich op een toekomstbestendig waterbeheer dat rekening houdt met stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater, drinkwater en waterkwaliteit

Het vormt een concrete uitwerking van de breed opgestelde Omgevingsvisie (2021) richting 2040: hoe willen we dat wonen, werken, groen en water zich ontwikkelen

Ambities en samenwerking

De gemeente streeft naar klimaatrobuust en toekomstbestendig waterbeheer, dat schoon water bewaart en regenwater laat infiltreren op de plek van neerslag

Er zijn meetbare doelen geformuleerd voor onder meer gezondheid, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en beheer van afvalwater en riolering

Samenwerking vindt plaats met waterschap Vallei en Veluwe, burens zoals Baarn en Zeist, provincie Utrecht, en met Vitens en maatschappelijke organisaties.

Strategie en inhoudelijke aanpak

- Instrumenten: bestuurs-programma met zelfbindend karakter voor beheer en inrichting, onderbouwd door wettelijke kaders (o.a. Omgevingswet, rioolheffing)
- Bevat beleidsdoelen, evaluaties van huidig stelsel, knelpunten, beheerstrategieën en gewenste maatregelen
- Prioritaire thema's vanaf 2023:
 - Klimaatadaptatie en riolering in Soesterberg,
 - Uitvoering van projectplannen,
 - Regionale samenwerking en herijking van waterketenanalyse

Effect op de leefomgeving

- Initiatieven zoals wadi's en waterdoorlatende verharding beperken wateroverlast, verbeteren de grondwaterstand en vergroten de biodiversiteit
- Waterinfrastructuur, landschapontwikkeling en sociale functies worden integreerend aangepakt met andere omgevingsprogramma's (Groen & Landschap, Mobiliteit, Werken, Wonen).

Het Omgevingsprogramma Water van Soest vormt een integraal en toekomstgericht plan voor waterbeheer in de gemeente. Het is doelgericht, meetbaar, en gaat uit van samenhangende oplossingen voor water, klimaatadaptatie en ruimtelijke inrichting. Daarmee draagt het bij aan een veerkrachtige, leefbare en groene toekomst voor Soest – passend binnen de visie tot 2040.

Weging van het waterbelang (voorheen Watertoets)

Op 12 januari 2024 is een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn opgenomen in **externe Bijlage 7**. Uit de toets blijkt, dat er geen belangen van het Waterschap in het gedrang komen. Er wordt ten opzichte van de bestaande situatie immers geen extra verharding toegevoegd,. Maar in plaats daarvan wordt de verharding verminderd en worden er voorzieningen aangebracht voor de opvang van regenwater op eigen terrein:

- Onder de geprojecteerde parkeervakken zullen infiltratiekratten worden aangebracht;
- Op de licht hellende daken van de bergingen en het blokje van 4 woningen worden de daken voorzien van sedum.

Conclusie: Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie

5.11 Duurzaamheid

Bij de bouw van de nieuwe woningen zal uiteraard uitgegaan worden van de eisen, die opgenomen zijn in de Convenant Duurzame Woningbouw. De gemeente Soest heeft zich gecommitteerd aan het niveau 'brons'.

Bij brons gelden de volgende minimale eisen:

- *Energie*: woningen moeten voldoen aan de BENG-normen;
- *Circulariteit*: toepassing van materialen met een lage milieu-impact, zoals hergebruikte of biobased materialen;
- *Gezondheid*: goede luchtkwaliteit, daglichttoetreding en akoestiek in woningen;
- *Klimaatadaptatie*: maatregelen tegen hitte, wateroverlast en droogte, zoals groene daken of infiltratievoorzieningen;
- *Biodiversiteit*: ruimte voor flora en fauna, bijvoorbeeld nestvoorzieningen of groene erfafscheidingen;
- *Sociale duurzaamheid*: aandacht voor inclusiviteit, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De initiatiefnemer zal natuurlijk aan de voorwaarden voldoen, die bij "brons" horen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen, die er op het gebied van duurzaamheid gesteld worden aan dit ambitieniveau. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal nagegaan worden, of op sommige aspecten wellicht het predicaat "zilver" haalbaar is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zal een planschade-overeenkomst worden opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met de buurt

De initiatiefnemer heeft in juni 2022 alle direct omwonenden op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen en aangegeven, dat er een mogelijkheid bestond om hierop te reageren. Dat heeft geleid tot een aantal reacties, die zo goed mogelijk verwerkt zijn in een aangepast ontwerp. Dit aangepaste ontwerp is vervolgens in juli 2022 weer toegezonden aan alle direct omwonenden. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Daarom is die versie vervolgens voorgelegd aan de gemeente.

Van dit participatie-proces is een kort verslag gemaakt, dat als **externe Bijlage 8** aan deze ruimtelijke motivatie is toegevoegd.

Resultaten Vooroverleg

Omdat de nieuwe ontwikkeling binnen het stedelijk gebied van Soest geprojecteerd is, zijn er geen provinciale belangen in het geding. Conform afspraken met de provincie heeft een dergelijk plan in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet toegezonden te worden aan de provincie.

Op basis van de weging van het waterbelang (voorheen watertoets) kan geconcludeerd worden, dat er geen nader overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe hoeft plaats te vinden.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan 'Brinkstraat 40' wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een 6-tal woningen op een perceel, dat eertijds gebruikt werd voor een garagebedrijf. Om deze woningen te kunnen realiseren is het nodig de functie 'Bedrijf' om te zetten in de functie 'Wonen'.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om ook het naastgelegen perceel (Soesterbergsestraat 37a) te voorzien van een passende 'bestemming'. Dit perceel werd eertijds gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar ter plaatse staat al sinds jaar en dag een woning.

Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Soest is technisch opgesteld conform het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

7.2 Opzet regels

7.2.1 Algemeen

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAM's is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Birkstraat 40, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.TAMSOE005-0201, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

7.2.2 Preamble

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk.

Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

7.2.3 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- *Artikel 1 Toepassingsbereik:* Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- *Artikel 2 Begripsbepalingen:* In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- *Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen:* Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.4 Functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven welke bouwmogelijkheden er ten behoeve van deze functies zijn toegelaten.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende functies en gebiedsaanduidingen toegelicht en wordt ook per functie aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze toedeling is gekozen.

7.2.5 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Artikel 9 Antidubbelregel:* Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.
- *Artikel 10 Verwerking hemelwater op eigen terrein:* In dit artikel wordt aangegeven dat het plangebied alleen dan benut mag worden voor woningbouw indien de verwerking van het hemelwater op eigen terrein plaatsvindt.
- *Artikel 11 Algemene bouwregels:* Dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, de voorwaarde tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het voorzien in de berging van hemelwater op eigen terrein.
- *Artikel 12 Algemene gebruiksregels:* in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende regels ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- *Artikel 13 Algemene afwijkingsregels:* Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

7.2.6 Overgangsbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 14 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

De functie 'Wonen' wordt binnen het plangebied toegekend aan de gronden waar de bestaande bebouwing op het perceel Soesterbergsestraat 37a nu aanwezig is en anderzijds op dat deel van het perceel Birkstraat 40 waar de 6 nieuwe woningen zijn gepland.

De hoofdbebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken:

- Bij het perceel Soesterbergsestraat 37a wordt binnen het bouwvlak 1 vrijstaande woning toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- Op het perceel Birkstraat 40 zijn 2 bouwvlakken aangegeven;
 - Binnen de begrenzing van het westelijke bouwvlak mogen maximaal 2 rijenwoningen gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter;
 - Binnen de begrenzing van het oostelijke bouwvlak mogen 4 rijenwoningen gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter

Op de gronden met de functie 'Wonen' mogen ook tuinen en erven, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en paden, bijbehorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals groen en nutsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Op de gronden met de functie 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan. Deze gronden mogen echter ook gebruikt worden ten dienste van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en paden en overige voorzieningen zoals groen en nutsvoorzieningen.

Op een deel van de resterende gronden is de functie 'Verkeer' toegestaan. Hier is geen bebouwing toegestaan. Deze gronden mogen gebruikt worden ten dienste van maximaal 4 parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en paden, groenvoorzieningen en voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding en de nutsvoorziening.

De groene ruimte tussen de beide woonblokken heeft de functie 'Groen' gekregen om te waarborgen dat hier niet gebouwd zal worden, zodat dit gebied kan bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Het gehele projectgebied is tevens voorzien van een dubbelbestemming: 'Waarde-Archeologie middelhoge verwachting'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8 Slotwoord

In voorgaande hoofdstukken is uiteengezet op welke manier een voormalig garagebedrijf op het perceel Birkstraat 40 getransformeerd kan worden in woningen. Ook is aandacht besteed aan het toekennen van een woonfunctie aan het perceel Soesterbergsestraat 37a.

Deze ontwikkeling past in het streven om in het bestaande stedelijke gebied meer woningen te realiseren, waardoor woningzoekenden aan een goede woning geholpen kunnen worden op aanvaardbare afstanden van de voorzieningen.

Bij toetsing aan diverse haalbaarheidsaspecten is verder gebleken, dat deze geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie.

Concluderend kan er worden gesteld dat er een duidelijke maatschappelijke relevantie is om voorliggende ontwikkeling te realiseren. Daarbij kan worden vastgesteld dat er geen juridische of planologische belemmeringen zijn om het plangebied te transformeren van bedrijvigheid naar een woonfunctie.

EXTERNE BIJLAGEN

Bijlage 1:	DO Bouwplan Birkstraat 40, december 2025
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Asbestonderzoek en Asbestinventarisatie
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 5:	Quicksan Ecologie
Bijlage 6:	Stikstofdepositie
Bijlage 7:	Weging van het Waterbelang
Bijlage 8:	Verslag participatie