

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



TAM-omgevingsplan

Nieuweweg 97te Soest

Motivering

Ontwerp TAM-omgevingsplan Nieuweweg 97

Project:	TAM-omgevingsplan Nieuweweg 97 Herontwikkeling van het perceel Nieuweweg 97 te Soest
Opdrachtgever:	Parts Real Estate B.V.
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES in samenwerking met LUIJK Architecten
Datum:	10 november 2025
IMRO:	NL.IMRO.0342.TAMSOE006-0201
Status:	Ontwerp, versie 5

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving huidige situatie	7
3	Gewenste nieuwe situatie	10
4	Beleid	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Gemeentelijk beleid	27
5	Omgevingsaspecten	37
5.1	Bodem	37
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
5.3	Milieuzonering	42
5.4	Geluidhinder	44
5.5	Natuur	46
5.6	Verkeer en parkeren	51
5.7	Luchtkwaliteit	53
5.8	Geur	53
5.9	Omgevingsveiligheid	54
5.10	Water	56
5.11	Duurzaamheid	57
6	Uitvoerbaarheid	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7	Juridische aspecten	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Opzet regels	59
7.3	Nadere toelichting op de regels	61
8	Slotwoord	63

EXTERNE BIJLAGEN

Bijlage 1:	DO Woningbouw Nieuweweg 97, oktober 2025
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Asbestinventarisatie
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 5:	Ecologische natuurtoets
Bijlage 6:	Boomeffectanalyse (BEA)
Bijlage 7:	Weging van het Waterbelang
Bijlage 8:	Verslag participatieproces

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Nieuweweg 97 te Soest was tot voor kort een winkel 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, inclusief het naastgelegen onbebouwde terrein. Het is de bedoeling de bebouwing te slopen en op de vrijkomende gronden een 8-tal appartementen 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 november 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. 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 Nieuweweg 97 te Soest.

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)

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.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan De Eng van kracht, dat onherroepelijk is geworden op 15 mei 2012 en van rechtswege onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Soest.

Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen:



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan De Eng (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl), Plangebied is rood omlijnd.

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

- De bestemming Wonen, waarbij uitsluitend een vrijstaande woning gebouwd mag worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast is binnen het gebied, aangeduid met een streeplijn ook detailhandel toegestaan;
- De bestemming Tuin, toegekend aan het voorterrein en een deel van het zijerf. Op deze gronden mag niet gebouwd worden met uitzondering van andere bouwwerken tot een hoogte van 1 meter (voor de voorgevel van het hoofdgebouw) danwel 2 meter (achter de voorgevel van het hoofdgebouw).

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 is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat er op dit moment uitsluitend 1 vrijstaande woning is toegestaan binnen het bouwvlak en de gewenste nieuwbouw de grenzen van het bouwvlak overschrijdt.
Het doel van dit wijzigingsplan is om de gewenste toekomstige situatie met 8 woningen op het perceel Nieuweweg 97 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 economische uitvoerbaarheid en de communicatie.

In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten nader toegelicht.

In hoofdstuk 8 is een slotwoord opgenomen.

2 Beschrijving huidige situatie

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het huidige perceel (met zwarte bebouwing) aangegeven. Te zien is dat de ontsluiting van het perceel plaatsvindt vanaf de Nieuweweg door middel van een parallelweg, die ook Nieuweweg geheten is. Tussen het perceel Nieuweweg 97 en het oostelijk daarvan gelegen perceel Nieuweweg 99 is een langzaam verkeersverbinding aanwezig: het Rinke Tolmanpad, dat de verbinding vormt tussen de Nieuweweg en de Parklaan en verderop De Eng.

Ook is goed te zien dat het plangebied in de directe nabijheid is gelegen van station Soest-Zuid.



Het plangebied in groter verband

Op onderstaande foto's wordt een impressie gegeven van de bestaande situatie:



Ontsluiting vanaf de Nieuweweg



Het Rinke Tolmanpad tussen de percelen Nieuweweg 97 en 99

Het plangebied is op dit moment slechts ten dele bebouwd. De hoofdbebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. Deze hoofdbebouwing was tot voor kort in gebruik als winkel. Op het achtererf is een fors bijgebouw aanwezig, bestaande uit 1 bouwlaag, plat afgedekt. Het groen in het plangebied beperkt zich tot het onbebouwde gedeelte aan de westzijde. Daar staat nu ook de enige boom: een flinke beukenboom. Op korte afstand van de perceelsgrens staat in de tuin van de burens ook een beukenboom (helemaal links op de foto)



Het winkelpand met op de achtergrond de beukenbomen



Het winkelpand schuin van voren

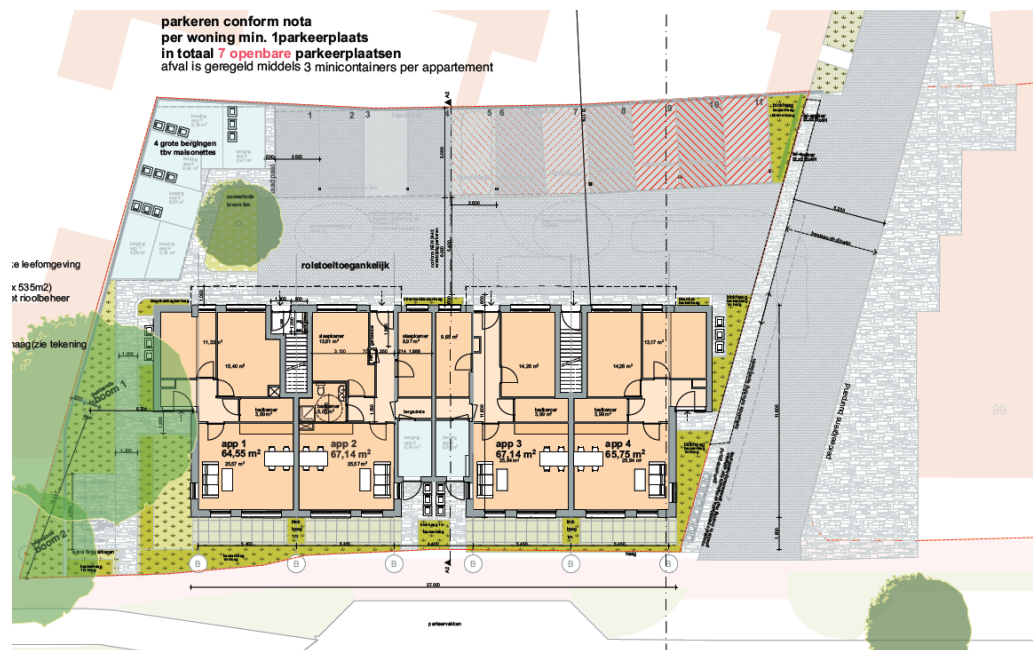


Het winkelpand vanuit de andere hoek met de beukenbomen op de voorgrond

3 Gewenste nieuwe situatie

Door Luijk Architecten is een ontwerp gemaakt voor deze locatie. Het bouwplan voorziet in de bouw van 8 appartementen in 2 lagen met een kap. 4 appartementen bevinden zich op de begane grond en 4 in de vorm van maisonnettes op de verdieping. De maisonnettes beschikken over 1 volledige bouwlaag en een bouwlaag in de kap. De buitenruimtes van de woningen zijn alle op het zuiden gericht en bevinden zich aan de voorzijde.

De appartementen worden vanaf de Nieuweweg ontsloten door de bestaande toegangsweg, die deel uitmaakt van het Rinke Tolmanpad. Op het achterterrein voorziet het plan in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van carports en de nodige bergingen voor de maisonnettes. Deze liggen verscholen achter de woningen



Gewenste nieuwe situatie (Bron Luijk Architecten)

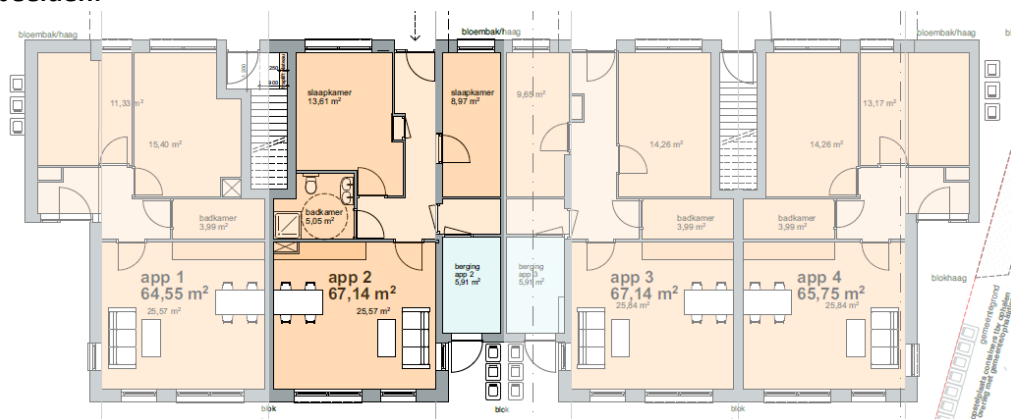
De bebouwing is in de rooilijn geplaatst en oogt als 2 dubbele woningen. Om de korrelgrootte in de directe omgeving te respecteren zijn de 2 bouwblokjes alleen op de begane grond met elkaar verbonden. Daardoor ontstaat er 'lucht' tussen beide woonblokjes.



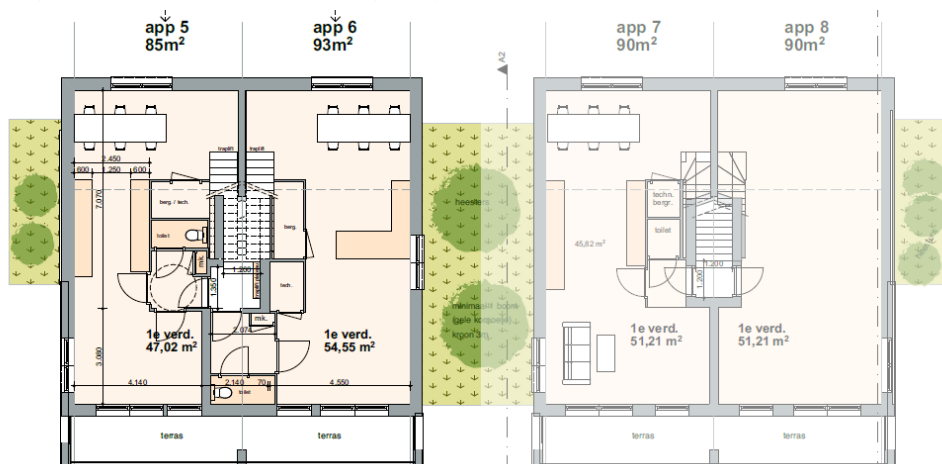
Bebouwing in de rooilijn, met 'lucht' tussen de beide bouwblokjes

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

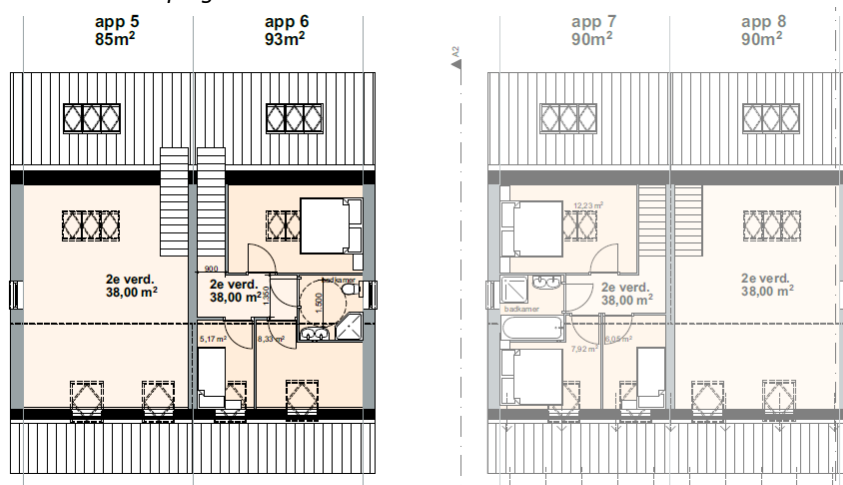
Hierbij dient uitdrukkelijk vermeld te worden dat aan deze tekeningen geen rechten ontleend kunnen worden aangezien het ontwerpproces nog niet afgerond is en er dus nog (kleine) wijzigingen gepleegd kunnen worden ten opzichte van de getoonde beelden.



Plattegrond appartementen op de begane grond



Maisonnettes 1^e verdieping



Maisonnettes 2^e verdieping

Gevelbeelden:



Voorgevel



Achtergevel



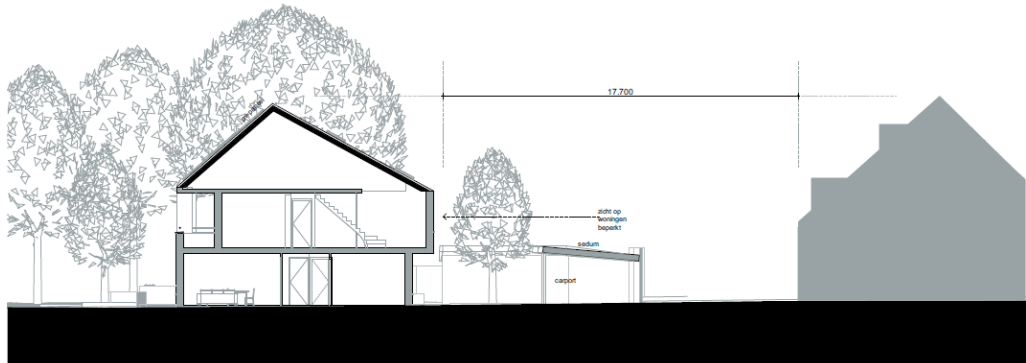
Linker zijgevel



Rechter zijgevel

Uit de gevelbeelden is duidelijk af te leiden, dat er voor de begane grond een andere kleur gekozen is ten opzichte van de verdiepingen erboven.

Op de doorsnede is te zien, dat er maatregelen genomen zijn om te voorkomen dat er vanaf de 2^e verdieping vanuit de nieuwe woningen 'inkijk' is in de achtertuinen van de bestaande bebouwing aan de Parklaan. De dakramen op deze verdieping zijn zo hoog aangebracht, dat inkijk voorkomen wordt. Dit komt de privacy van de achterburen ten goede.



Geen inkijk vanaf de 2^e verdieping mogelijk in de achtertuinen van de bestaande woningen door het aanbrengen van hoge dakramen

Door het aanbrengen van een substraatlaag op de plat afgedekte bouwdelen is het mogelijk hier ook heesters te laten groeien alsmede kleine bomen. Dit kan bijdragen aan de vergroening van het perceel.



Tenslotte enkele 3D-impressies:



Straatbeeld met (bestaande) beukenbomen



Inpassing nieuwbouw in bestaand straatbeeld





Zicht vanaf de andere zijde



Gedeeltelijk zicht op de achterzijde



Het achterterrein met carports



Vogelvlucht vanaf de voorzijde



Vogelvlucht vanaf de achterzijde



Doorsnede

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 zeehaven terrein, 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 herontwikkeling van het perceel maximaal 8 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 rijkswegen 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 uitziet. 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 Nieuweweg 97 draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en ook aan het verbeteren van de kwalitatieve woonomgeving. Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven 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.

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.

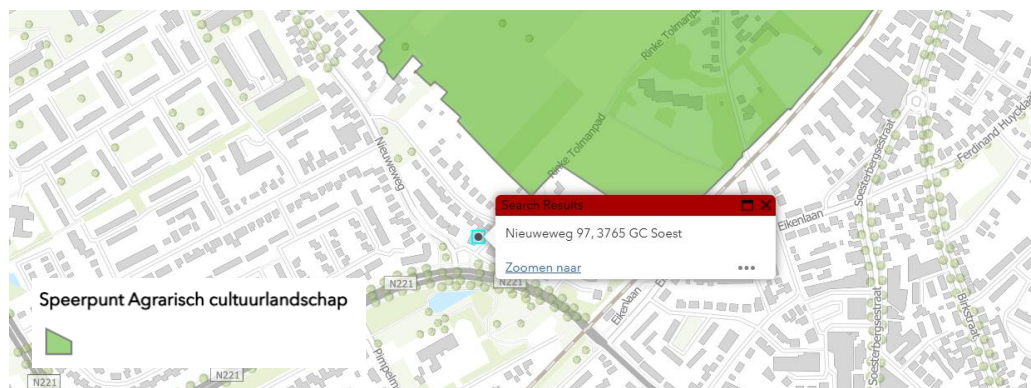
In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening worden gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.

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 Nieuweweg 97 dan is onderstaande afbeelding het resultaat:



Uitsnede afbeelding provinciaal erfgoedbeleid met legenda

Op basis van deze uitsnede kan geconcludeerd worden dat het perceel Nieuweweg 97 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 Nieuweweg 97 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 Het 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, bodemdalingsremmingen en klimaatrobustheid

- **Klimaatadaptie en waterrobuustheid:** 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.

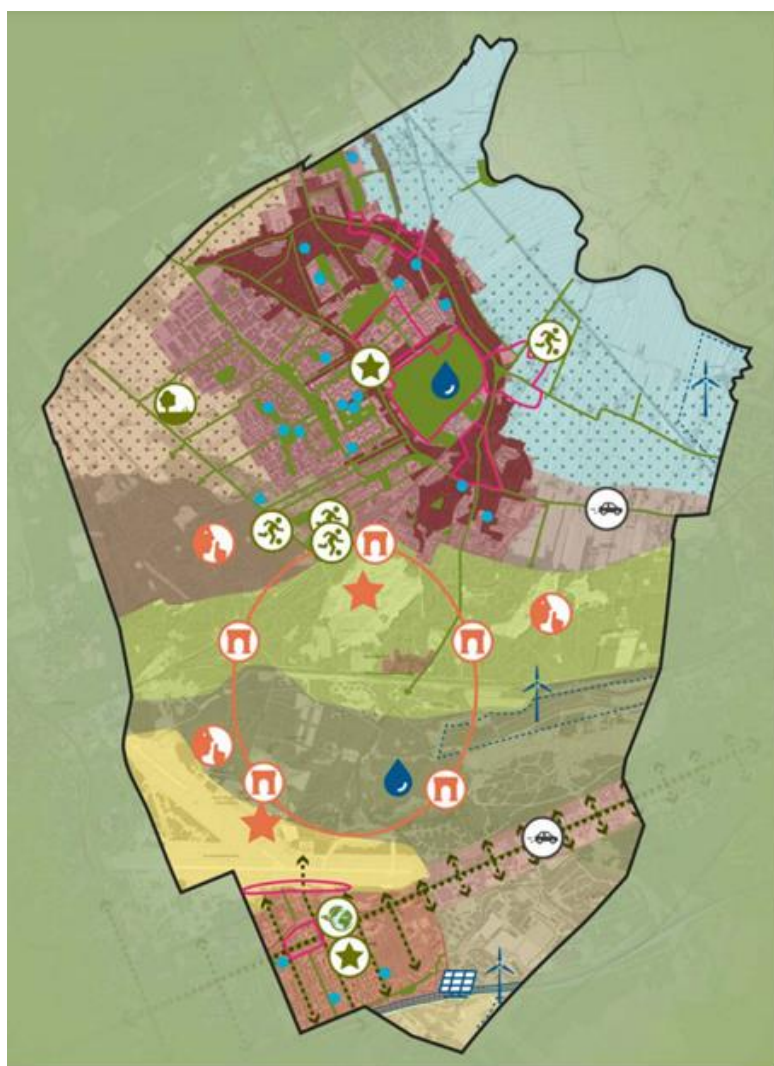
4.3 Gemeentelijk beleid

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.

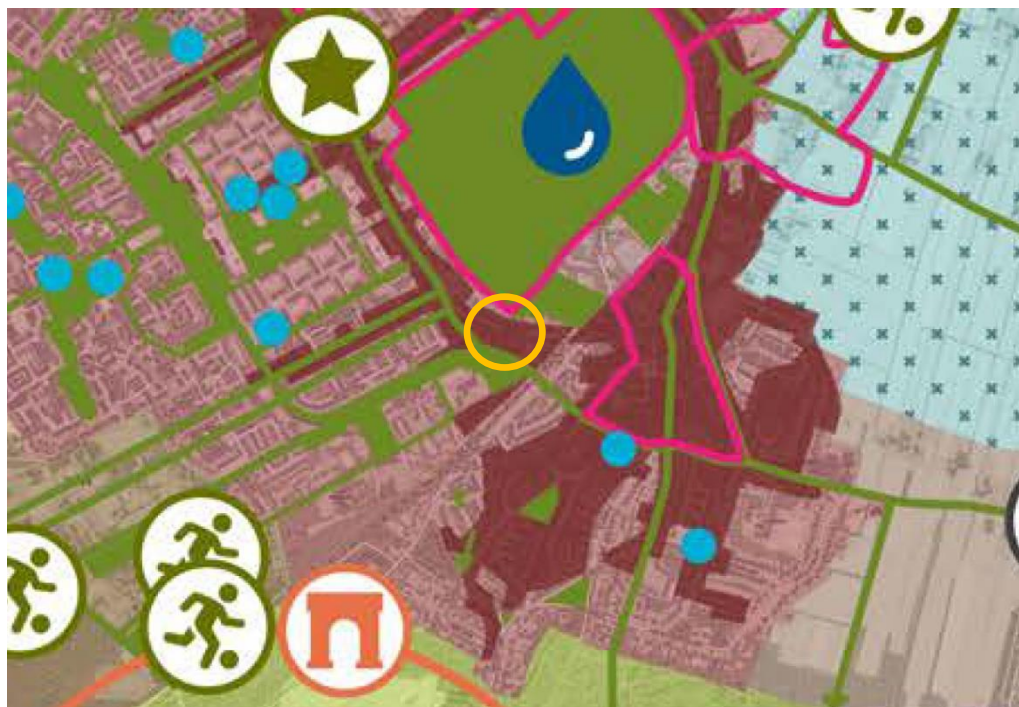
In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg wordt de bestaande situatie grondig geanalyseerd. Daarna worden de ambities op de verschillende beleidsvelden beschreven. Dit leidt uiteindelijk tot een visiekaart voor de gehele gemeente met bijbehorende legenda:



Visiekaart Omgevingsvisie Soest en Soesterberg



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 met plangebied binnen gele cirkel

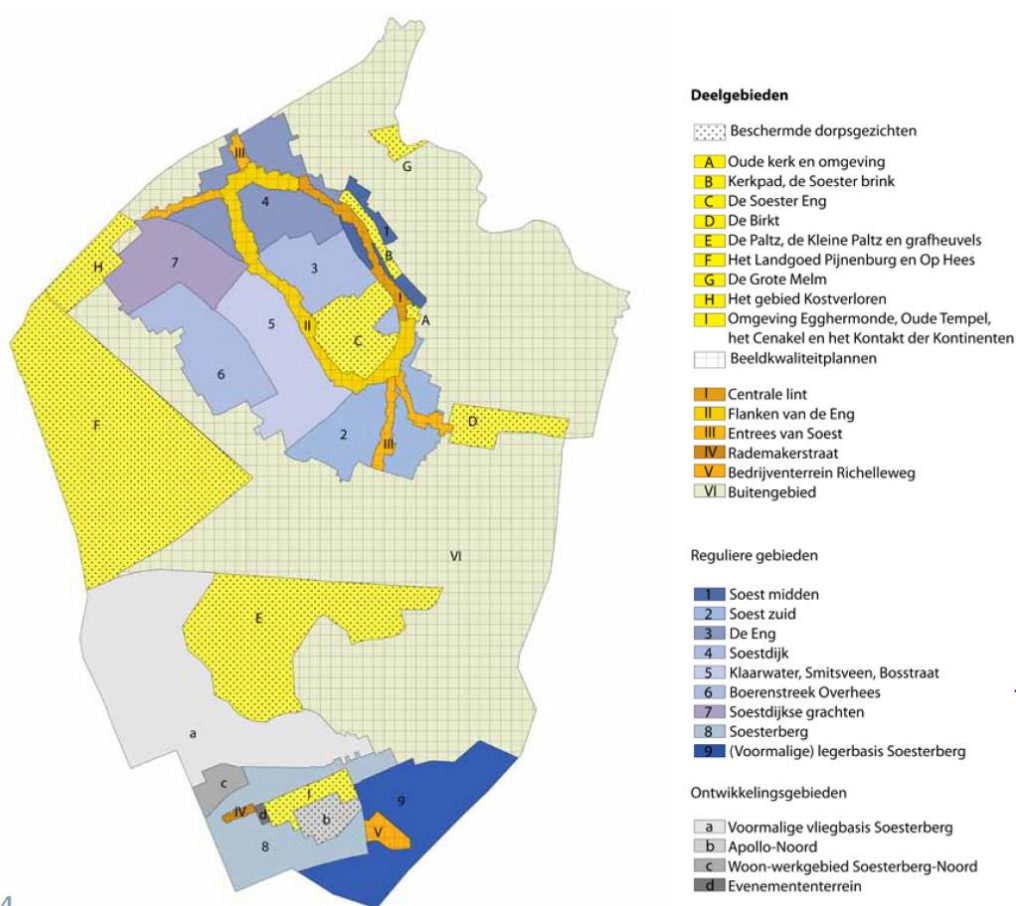
Het plangebied is gelegen in één van de gebieden waar optimalisatie door verdichting wordt nagestreefd. In de omgevingsvisie wordt aangegeven, dat het van belang is de gebieden in de nabijheid van het huidige centrumgebied zodanig te versterken, dat de bezoekersaantallen op peil blijven. Alleen op die manier is het mogelijk de aanwezige winkels en horecavestigingen voort te laten bestaan. Een versterking van de woonfunctie in de gebieden nabij het centrumgebied kan bijdragen aan de gewenste optimalisatie.

Conclusie: Het transformeren van een woon/ winkelfunctie naar een pure woonfunctie kan gezien worden als 'optimalisatie door verdichting'. In plaats van 1 woning biedt het plangebied straks ruimte aan 8 appartementen.

Dit is een ontwikkeling die prima past 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)

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).

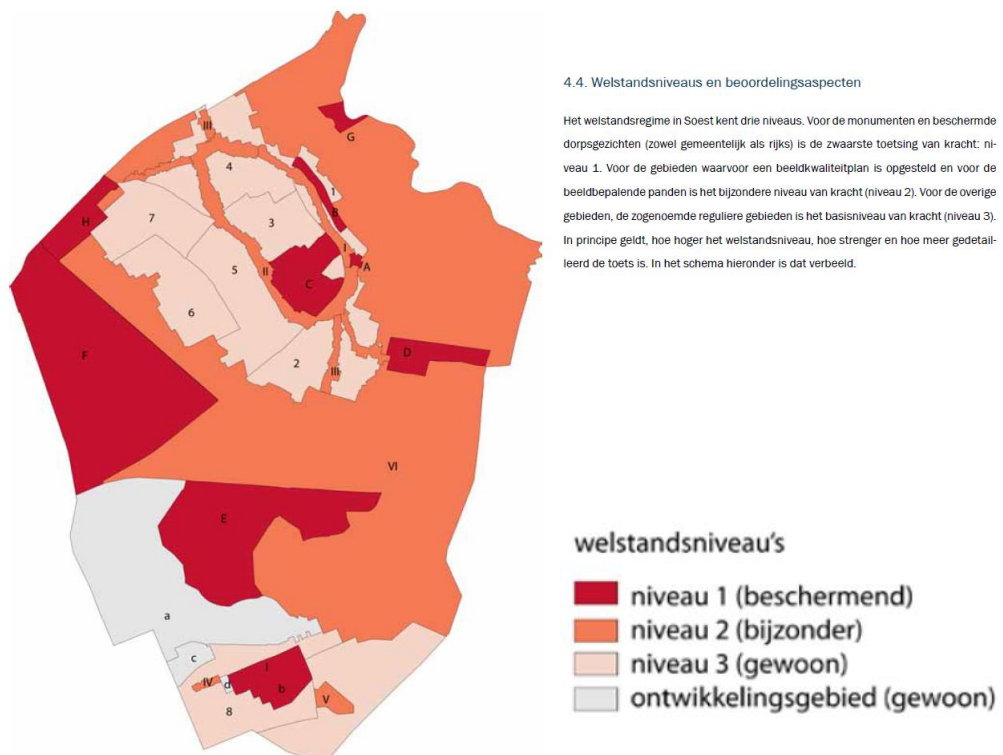
Reguliere gebieden

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)



Het perceel Nieuweweg 97 maakt deel uit van de 'Flanken van de Eng', zoals op de naastliggende afbeelding te zien is (plangebied ligt binnen rode cirkel).

In de Welstandsnota wordt dit deelgebied als volgt gekenschetst:

Drager van dit deelgebied is de westelijke en zuidelijk route langs de Eng. De bebouwing aan de flanken van De Eng is over het algemeen gevarieerd in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-)vrijstaande woningen, incidenteel zijn aaneengebouwde

woningen of appartementen aanwezig. In beperkte mate is complexmatige bebouwing aanwezig, zoals het markante woningbouwproject aan de Beetzlaan. Ook aan de Eikenlaan, Parklaan, Beukenlaan en Nieuweweg komt enige seriematige bouw voor. Daarnaast zijn nog enkele oorspronkelijke villa's, voormalige boerderijen en woonhuizen aanwezig. Het oorspronkelijke patroon is weliswaar in de loop van de tijd sterk verdicht, maar het is nog grotendeels in tact.

Voor dit deelgebied is het Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng (2004) van kracht.

4.3.3 Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng (2004)

In het Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng worden de flanken opgeknipt in deelgebieden. Voor het deelgebied Nieuweweg is het volgende opgenomen:

Beschrijving:

De Nieuweweg is als onderdeel van de oorspronkelijke lintbebouwing rondom de Eng nog steeds prominent in het straatbeeld van Soest aanwezig. Aan de westzijde weliswaar tegen het decor van de middelhoge flats van Smitsveen maar aan de oostzijde in zijn oorspronkelijke ligging tegen De Eng. Daar zijn soms prachtige doorzichten mogelijk. Smitsveen is nagenoeg onbereikbaar vanaf de nieuwe weg.

De weg zelf is enige jaren geleden gereconstrueerd maar dat kon, gezien de verkeerskundige functie van de weg, de stenige inrichting niet wegnemen. De eveneens jaren geleden aangeplante beuken hebben het in deze plantomstandigheden zichtbaar moeilijk om goed uit te groeien.

De aanliggende bebouwing onderstreept het karakter van een dorps lint. Veel vrijstaande en halfvrijstaande huizen, al of niet met bedrijfsgebouwen, met een lage gootlijn en de kap loodrecht op de weg.

De ten opzichte van elkaar verspringende topgevels leveren een karakteristiek beeld op. De geschiedenis van het lint is afleesbaar, uit alle perioden komt bebouwing voor met de nadruk op relatief kleine woningen.

De woonfunctie wordt op onregelmatige wijze onderbroken door allerlei bedrijfsactiviteiten: sinds lang ter plaatse gevestigd activiteiten, aangevuld met nieuwe kleinschalige initiatieven.

Ontwikkelingen

De bebouwing en de perceelsgrootte aan de Nieuweweg lenen zich doorgaans uitstekend voor combinaties van wonen en werken of voorzieningen. Wijzigingen in functie en veranderingen in de bebouwing zijn perceelsgewijs te verwachten.

Ruimtelijk beeld

Het behoud van de authentieke maar tegelijkertijd springlevende lintbebouwing dient bij het ruimtelijk beleid voorop te staan. Hoewel natuurlijk allereerst het bestemmingsplan de toekomstige mogelijkheden regelt is er ook in ruimtelijk visueel opzicht een eind aan de groei in zicht. Bij verdere verdichting dreigt het karakter verloren te gaan. Niet alleen wat de bebouwing betreft, ook het landschappelijk kader staat onder druk. Het doorzicht naar De Eng, doorgaans over particulier terrein, wordt gaandeweg afgesloten door bebouwing, schuttingen en hagen. Ook de verbindingen met Smitsveen worden gestimuleerd.

Ruimtelijke opgave

- *De openbare ruimte moet op een beperkt oppervlak aan veel verkeerskundige functies voldoen. Laanbeplanting, hoewel gewenst, komt op het ogenblik moeizaam van de grond. Er is geen ruimte voor een doorgaande plantstrook en de huidige soortkeus redt het nauwelijks bij deze omstandigheden. Een langzame transformatie naar een andere plantwijze en soortkeus kan voor de toekomst een oplossing brengen;*
- *Bebouwing op de doorgaans diepe percelen, en uitbreiding daarvan dient in de diepte van het terrein te geschieden zodat de relatie met De Eng zichtbaar en voelbaar blijft. De loketcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken moeten op dit punt plaatselijk aangescherpt worden, met name aan de bestaande en nieuwe paden naar De Eng;*
- *Splitsing of samenvoeging van percelen ten behoeve van nieuwbouw van woningen is vanwege het karakter van de lintbebouwing en de relatie met De Eng niet gewenst;*
- *Een actief (grond-)beleid zal De Eng sterker op het dorp betrekken. Functioneel kan een doorzicht met een fiets- voetverbinding bijdragen aan de woonomgeving. Dat geldt ook aan de andere zijde waar de verbindingen met Smitsveen worden toegevoegd;*
- *Woonhuizen en andere gebouwen dragen bij aan het oorspronkelijke karakter door een eenvoudige, rechthoekige en langwerpige hoofdvorm. Daarbij wordt de kap loodrecht op de weg geplaatst of evenwijdig aan de kavelrichting, gecombineerd met een topgevel (geen wolfseinden), lichte of aardkleuren van de bouwmaterialen en een ambachtelijke detaillering.*

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

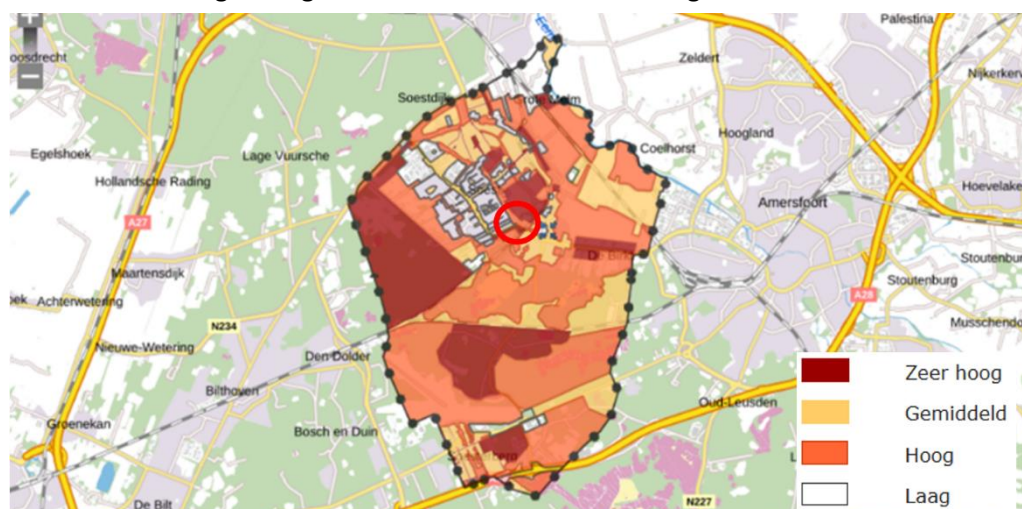
Aspect	aanbeveling
Plaatsing	in de diepte van het terrein; vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
Hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig; geen samenvoegingen
Aan- en uitbouwen	ondergeschikt en in de diepte van het perceel
Dakvorm	kap haaks op de weg
Gevels	topgevels aan de weg
Detaillering	ambachtelijk
Kleur	lichte of aardkleuren
Materiaal	--
Open(bare) ruimte	laanprofiel versterken; behoud en herstel van de relatie met De Eng; versterken relatie met Smitsveen

Bij het ontwerpen van de 8 appartementen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de welstandscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng. Daarbij dient aangetekend te worden, dat de welstandscriteria vooral bedoeld zijn voor situaties, waarbij de bebouwing direct met de achterzijde van het perceel grenst aan De Eng. Dat is bij ons plangebied niet het geval. Daar ligt nog een straat (de Parklaan) met tweezijdige bebouwing tussen het plangebied en De Eng.

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.

4.3.4 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'. Deze 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 gele cirkel

Op basis hiervan kan vastgesteld worden, dat de cultuurhistorische waarde van het plangebied 'hoog' 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 Beschermde Dorpsgezichten staan aangegeven:

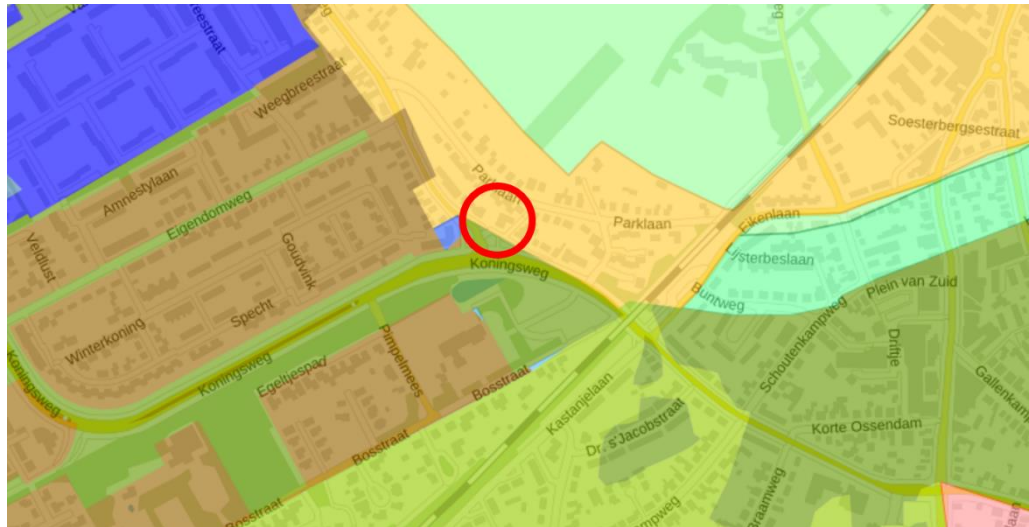


Uitsnede Kaart met Monumenten en Beschermde Dorpsgezichten. (Plangebied is aangepijld)

De gemeentelijke monumenten zijn roze aangegeven; De Rijksmonumenten zijn blauw aangegeven; De Beschermde Dorpsgezichten zijn gearceerd aangegeven.

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 Beschermde Dorpsgezicht. De gewenste ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op deze bestaande cultuurhistorische waarden.

Er is ook een kaart gemaakt waarop de cultuurlandschappen en stedenbouwkundige eenheden staan aangegeven. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen:



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 'Historische linten'.

Historische linten worden in de cultuurhistorische waardenkaart als volgt omschreven: *'Een historisch lint is een oude verbindingsweg met begeleidende, perceelsgewijze bebouwing die zich geleidelijk door de tijd heen heeft ontwikkeld. Linten hadden van oudsher een belangrijke verkeersfunctie, waren onderling met elkaar verbonden en vormden als geheel de belangrijkste hoofdwegenstructuur. Kenmerkend voor historische linten zijn de ononderbroken continuïteit in het tracé en de rooilijn, het lineaire licht buigende verloop, het dichte bebouwingspatroon van individueel herkenbare gebouwen van overwegend vergelijkbare korrelgrootte, de perceelsgewijze bouwwijze, de ondiepe voortuinen, een zekere mate van functiemenging en de architectonische diversiteit. De ruimtelijke karakteristiek van historische linten is historisch, licht buigend, kleinschalig, divers, gelaagd en dynamisch. Deze kenmerken zijn herkenbaar in de wegenkrans rond de Soester Eng (Koninginnelaan, Burgemeester Grothestraat, Van Weedestraat, Steenhoffstraat, Middelwijkstraat, Torenstraat, Kerkstraat, **Nieuweweg**, Beuklaan, Laanstraat, Beckeringhstraat), in een deel van de Soesterbergsestraat ter hoogte van Soestduinen en in het assenkruis van doorgaande routes in Soesterberg (tracés Rademakerstraat-Banningstraat, Kampweg en Postweg-Generaal Winkelmannstraat).'*

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

4.3.5 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 8 woningen. Daarvoor is -op basis van Bijlage 1 bij de doelgroepenverordening- het volgende bepaald: Van de 8 woningen dienen er minimaal 5 te behoren tot de categorie Middenhuur of betaalbare koop (maximaal € 355.000,--).

De initiatiefnemer heeft gedurende de ontwikkeling van de plannen het aantal woningen verkleind van 12 naar 8 om tegemoet te komen aan wensen vanuit verschillende disciplines. Daarbij heeft de ontwikkelaar aangegeven, dat bij een aantal van 8 woningen niet voldaan kan worden aan de eisen van de doelgroepenverordening omdat dit een te grote financiële wissel trekt op de realiseerbaarheid van het plan. Het plan is alleen haalbaar wanneer van de 8 woningen er maximaal 4 behoren tot de categorie Middenhuur of betaalbare koop (maximaal € 355.000,--).

Deze kwestie is besproken met de gemeente. Op 1 augustus heeft het college van B&W een principebesluit genomen. Daarin is de volgende overweging opgenomen:

De ontwikkelaar wijkt met maximaal 1 woning af van de doelgroepenverordening om de ontwikkeling te kunnen bekostigen maar blijft daarmee met dit project ook betaalbare woningen aanbieden en nieuwe woningen toevoegen. Zonder deze ontwikkeling in deze samenstelling van prijscategorie woningen gaat de gehele ontwikkeling niet door en komt deze te vervallen wat ook ten koste van de betaalbare woningen zou gaan.

Het college heeft besloten akkoord te gaan met deze minimale afwijking van de doelgroepenverordening. Hiervoor dient echter wel een verplichte bijdrage aan het compensatiefonds geleverd te worden.

Conclusie: De woningverdeling komt overeen met de gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.

4.3.6 Nota geluidsregels Soest 2024

De "Nota Geluidsregels Soest 2024" is in december 2024 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de regels over geluid in de gemeente Soest vastgelegd, met name in het kader van de Omgevingswet, die in 2024 in werking is getreden. De nota behandelt verschillende geluidsbronnen zoals verkeerslawaai, industrieel lawaai, en geluid van installaties bij woningen, en is bedoeld om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen, rekening houdend met de gezondheid van inwoners.

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 toetsten 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.

5.1.1 *Verkennd bodemonderzoek*

Het Bureau Van Dijk Geotechniek en Milieu heeft in december 2022 een verkennend 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 toplaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is met lood, zink, PAK. Daarnaast is zowel de top- als onderlaag ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB;
- De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden gebruik van de locatie. Uit de analyseresultaten van mengmonster MMAP1 blijkt dat de halfverharding met puin niet asbesthoudend is;
- Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en 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 nieuwbouw;
- De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente.

5.1.2 *Asbestinventarisatie*

Door Bureau Van Dijk Geotechniek en Milieu is in november 2022 ook een asbestinventarisatie 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 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 winkelpand een asbesthoudende pijp (bron 1; 7 m1) in de gemetselde schoorsteen is aangetroffen. De plafondbeplating in de cv-kast is niet-asbesthoudend.
- Voorafgaand aan de totaalsloop dienen de asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
- 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. De nieuwe ingreep in het plangebied blijft beperkt tot een oppervlakte die beneden de 500 m² blijft. Bovendien is de bodem in het verleden al gerodert tijdens de realisatie van de bestaande bebouwing.

Conclusie: het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde plannen.

5.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding

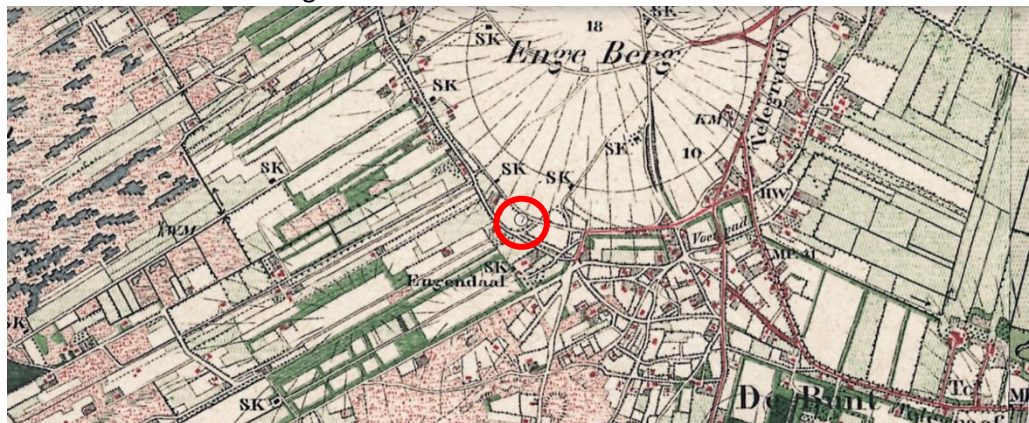
Omdat het voornemen bestaat om het perceel Nieuweweg 97 te transformeren van een detailhandelsfunctie naar een woonfunctie is het verplicht om een beschrijving op te nemen van de manier waarop is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarbij moeten de cultuurhistorische waarden van de 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.

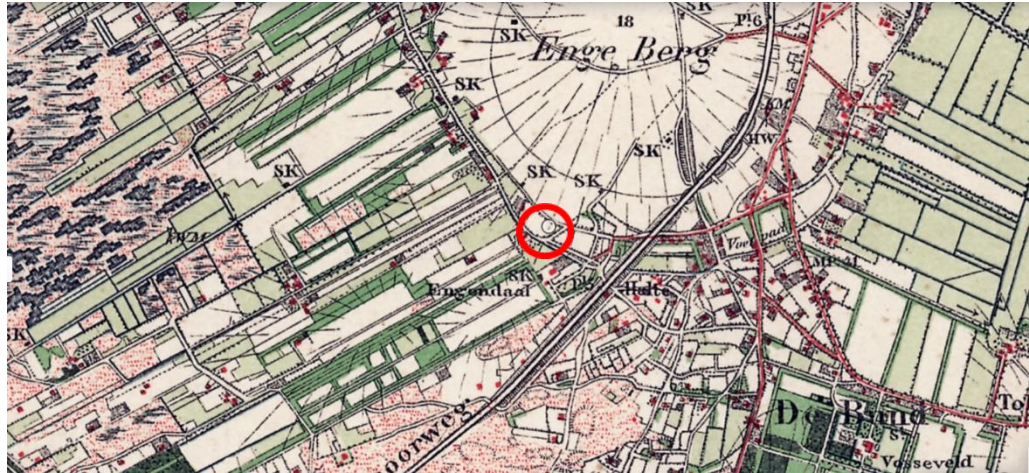
De ontwikkelgeschiedenis van de locatie

Aan de hand van een aantal tijdsbeelden wordt de ontwikkeling geschetst, die plaatsgevonden heeft in het lint, waarvan het perceel Nieuweweg 97 deel uitmaakt sinds de jaren '60 van de vorige eeuw. Het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel in het midden van de afbeeldingen:



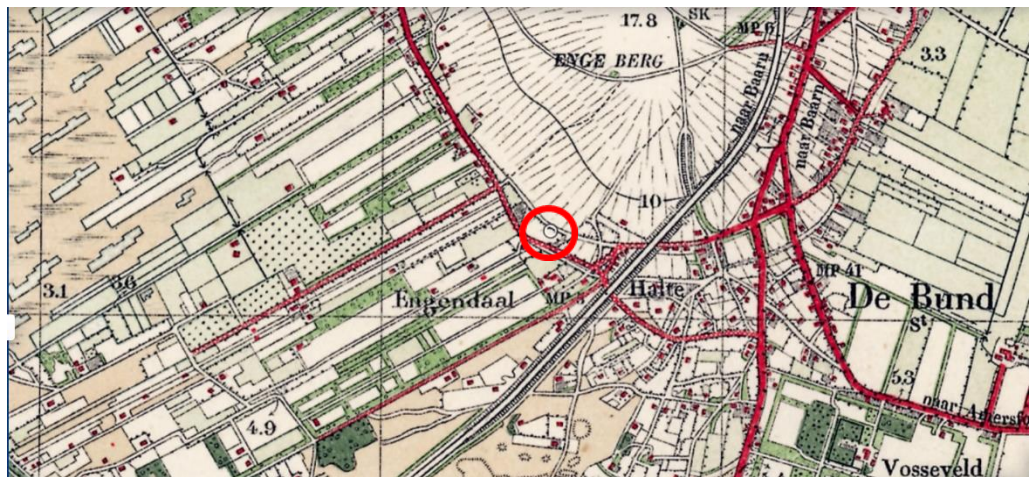
Situatie 1872

Op de kaart uit 1872 is er nog nauwelijks sprake van enige bebouwing aan de rand van de 'Enge Berg'.



Situatie 1900

Tot ongeveer 1900 verandert er weinig. Wel wordt de spoorlijn van Utrecht naar Baarn aangelegd met een halte in de onmiddellijke nabijheid van ons plangebied



Situatie 1930

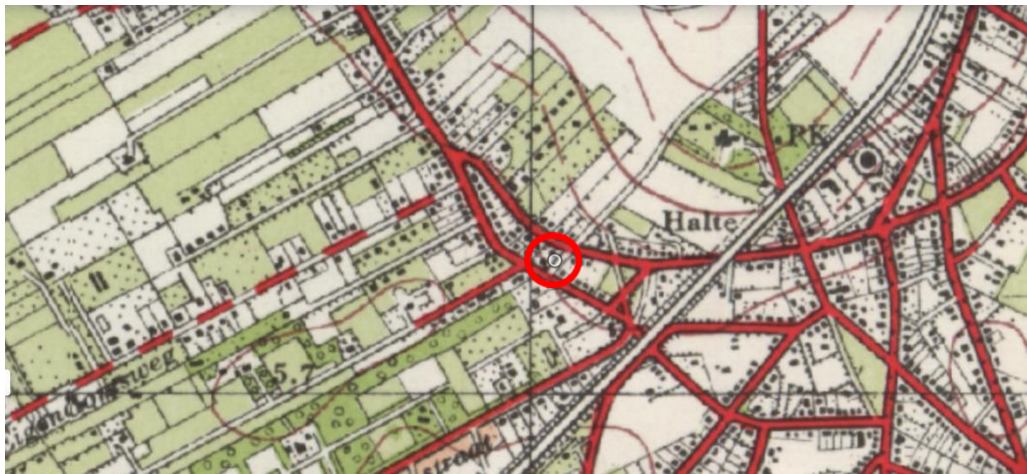
Tot 1930 hebben er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden.



Situatie 1932

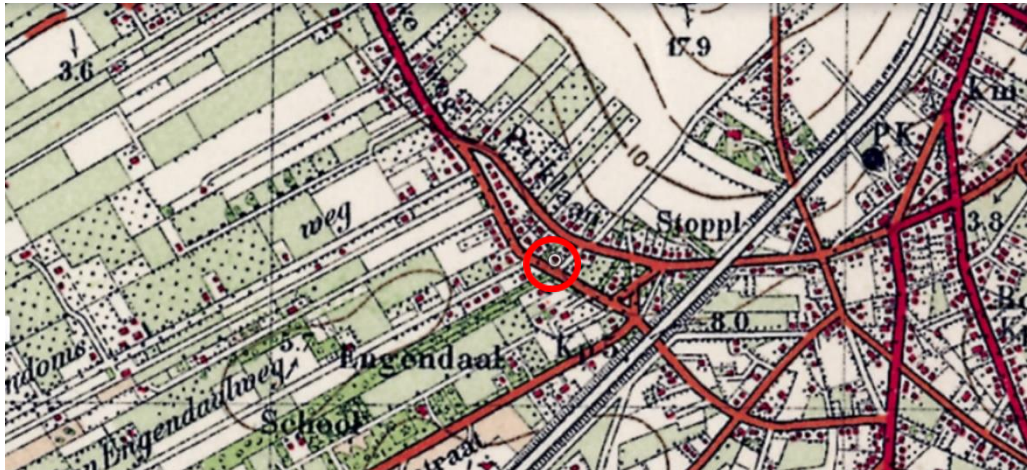
Wanneer we de afbeelding mogen geloven vindt er in het begin van de jaren '30 een enorme bouwdrift plaats, waarbij er in de directe nabijheid van het plangebied op

grote schaal lintbebouwing plaatsvindt bestaande uit vrijstaande en/of dubbele woningen.



Situatie 1932

Wanneer we iets inzoomen dan wordt de lintbebouwing beter zichtbaar.



Situatie 1960

In de periode tussen 1930 en 1960 komt de ontwikkeling van Soest-Zuid goed op gang. In de nabijheid van het plangebied vindt wel enige verdichting plaats, maar veel blijft nog bij hetzelfde.



Situatie begin jaren '70

In de zeventiger jaren wordt Smitsveen ontwikkeld en neemt de bebouwing in Soest Zuid toe. Maar rond het plangebied zijn er geen grote ontwikkelingen.



Situatie rond 2000

Rond 2000 ligt het plangebied ingeklemd tussen Smitsveen en Soest-Zuid, maar de oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nog steeds zichtbaar. Een grote ontwikkeling is de aanleg van de Nieuweweg (de N221), die een belangrijke functie vervult voor zowel doorgaand als intern verkeer.



Huidige situatie

Ondanks enige schaalvergroting van de bebouwing is de lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied nog steeds herkenbaar aanwezig.

De waarden van de locatie

De waarden van de locatie zijn al beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart (2015). Op basis van dat document kan geconcludeerd worden dat het plangebied gesitueerd is in de 'historische linten'. De waarden van de historische linten worden in de Cultuurhistorische waardenkaart als volgt omschreven:

'Een historisch lint is een oude verbindingsweg met begeleidende, perceelsgewijze bebouwing die zich geleidelijk door de tijd heen heeft ontwikkeld. Linten hadden van oudsher een belangrijke verkeersfunctie, waren onderling met elkaar verbonden en vormden als geheel de belangrijkste hoofdwegenstructuur. Kenmerkend voor historische linten zijn de ononderbroken continuïteit in het tracé en de rooilijn, het lineaire licht buigende verloop, het dichte bebouwingspatroon van individueel herkenbare gebouwen van overwegend vergelijkbare korrelgrootte, de perceelsgewijze bouwwijze, de ondiepe voortuinen, een zekere mate van functiemenging en de architectonische

*diversiteit. De ruimtelijke karakteristiek van historische linten is historisch, licht buigend, kleinschalig, divers, gelaagd en dynamisch. Deze kenmerken zijn onder andere herkenbaar in de wegenkrans rond de Soester Eng (Koninginnelaan, Burgemeester Grothestraat, Van Weedestraat, Steenhoffstraat, Middelwijkstraat, Torenstraat, Kerkstraat, **Nieuweweg**, Beuklaan, Laanstraat, Beckeringhstraat)'.*

De aanbevelingen

Uit de beschrijving van de waarden van het historische lint kunnen de volgende aanbevelingen gedestilleerd worden voor ons plangebied:

- De bebouwing dient in de overheersende rooilijn langs de Nieuweweg geplaatst te worden;
- De bebouwing dient perceelsgewijs ontwikkeld te worden;
- De bebouwing dient individueel herkenbaar te zijn. Een eigen architectonische uitstraling draagt bij aan het individuele karakter van de bebouwing;
- De korrelgrootte van de bebouwing dient aan te sluiten bij die van de overige bebouwing langs de Nieuweweg, dat wil zeggen maximaal 2 bouwlagen met een kap of 3 lagen plat afgedekt.

Wat met de cultuurhistorische waarden is gedaan in het voorliggende plan.

Het bouwplan dat ontwikkeld is voor het plangebied volgt de aanbevelingen op de voet:

- De bebouwing is geplaatst in de overheersende rooilijn langs de Nieuweweg;
- De bebouwing is specifiek voor dit perceel ontwikkeld en bestaat uit 2 bouwvolumes van 2 lagen met een kap;
- Ten opzichte van de overige panden aan de Nieuweweg is de nieuwbouw individueel herkenbaar en toont een architectonische diversiteit. De architectonische uitstraling onderscheidt zich van die van 'de burens', waardoor het individuele karakter benadrukt wordt.

Als zodanig vormt de nieuwe invulling een schakel in de reeks van individuele perceelswijze bouwwijzen, die zo kenmerkend zijn voor de historische linten.

Conclusie: Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwe ontwikkeling.

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'**.

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

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 omgeving zijn enkele kantoren aanwezig. Deze leveren geen beperkende richtafstanden op. Dit betekent dat er in de omgeving geen hinderveroorzakende functies zijn, die van invloed kunnen zijn op het woongenot van de toekomstige bewoners. Daarom 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 gezoneerde industrieterreinen). Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

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) geluidgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan.

De hoogte van de geluidsnormen uit het Bkl voor de nieuwe geluidgevoelige 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})
Grenswaarde (tabel 5.78u uit Bkl)	60 dB (L _{den})	70 dB (L _{den})	65 dB (L _{den})	40 dB(A) (L _{night}) 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.

Gemeentelijk geluidsbeleid

In de 'Nota geluidregels Soest 2024' is in artikel 14 van Bijlage 1 het volgende aangegeven:

Een nieuw geluidsgevoelig gebouw met een geluidbelasting op een geluidgevoelige gevel van dat gebouw die hoger is dan de standaardwaarde wordt toegestaan indien de buitenruimte wordt gerealiseerd aan een zijde van een geluidsluwe gevel. Indien dat niet mogelijk is mag het geluidsniveau als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg ter plaatse van de buitenruimte (in het midden van de buitenruimte op 1,20 m hoogte) niet meer zijn dan 58 dB. Is er sprake van een geluidbelasting van meerdere verkeerswegen dan dient het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen ter plaatse van de buitenruimte te voldoet aan L_{cum} 60 dB.

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 oosten van de ontwikkeling ligt de spoorlijn Den Dolder- Baarn. Het geluidsproductieplafond (GPP) van deze spoorlijn ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 54,1 dB, blijkt uit het geluidsregister, versie 19 december 2023. Deze spoorlijn heeft een zone van 100 meter. Hiermee ligt de ontwikkeling buiten het geluidsaandachtsgebied van de spoorlijn Den Dolder- Baarn. Daardoor is voor de spoorlijn Den Dolder - Baan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De nieuwe woningen liggen in de geluid-aandachtsgebieden van de Nieuweweg en de Koningsweg. De ontwikkeling ligt nabij de Parklaan. De Parklaan heeft een 30 km-regime en een lagere verkeersintensiteit (minder 1.000 mvt/e). Gezien de lage verkeersintensiteiten is het te verwachten dat de er geen overschrijding van de standaardgrenswaarde van 50 dB is. Voor de Parklaan is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai, afkomstig van de Nieuweweg en de Koningsweg. 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 (Nieuweweg en Koningsweg), bedraagt 62 dB. Bij de nieuwe woningen wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden. Er wordt echter wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl;
- Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 62 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(62-33=)$ 29 dB worden bereikt;
- Volgens artikel 3.2 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl te halen.

Na het uitvoeren van het akoestische onderzoek heeft de gemeente Soest geluidsbeleid opgesteld. Op basis daarvan mag het geluidsniveau als gevolg van verkeerslawaaï van meerdere wegen ter plaatse van de buitenruimte (in het midden van de buitenruimte op 1,20 m hoogte) niet meer zijn dan L_{cum} 60 dB. De berekende waarde is echter L_{cum} 62 dB. Daarom zullen er aanvullende maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat er alsnog aan de maximale waarde van L_{cum} 60 dB wordt voldaan.

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

5.5 Natuur

5.5.1 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 natuur-kwaliteiten 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.

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

Door Bureau Baecx is in januari 2024 een ecologische natuurtoets 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 Vechtplas-sen'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 10 kilometer afstand ten westen van het

plangebied. Beschermde NNN-gebied, 'Natuurnetwerk Nederland (EHS)', ligt op circa 2 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 Omgevingswet ten opzichte van 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 van vleermuizen. 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 natuurtoets 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;
- Binnen het plangebied zijn er geen nesten, individuele huismussen en/of roepende paartjes van de huismus waargenomen. De sloop en nieuwbouwplannen van het pand hebben daarom aannemelijk geen negatieve gevolgen voor de huismus;
- Volgens het Kennisdocument Steenuil van BIJ12, paragraaf 2.2, kan van nader onderzoek afgezien worden als op basis van de best beschikbare verspreidingsgegevens duidelijk is dat aanwezigheid van een soort niet te verwachten of als de ingreep zodanig beperkt is dat er geen overtreding van een verbodsbepaling is te verwachten. Binnen het plangebied zijn geen steenuilen en/of sporen van steenuilen, zoals braakballen, waargenomen;
- Binnen het plangebied zijn geen gierzwaluwen waargenomen. Ook zijn er geen (potentiële) nestplaatsen vastgesteld;
- Er zijn geen nesten van kauwen of kauwen aangetroffen in of rond de onderzoekslocatie. Het is niet waarschijnlijk dat hier een nest van een kauw zit;
- Binnen het plangebied zijn er geen nesten of individuele spreeuwen waargenomen. Ook zijn er geen nest- en/of verblijfplaatsen vastgesteld. De sloop en nieuwbouwplannen van de schuur hebben daarom aannemelijk geen negatieve gevolgen voor de spreeuw;
- Er zijn geen nesten van huisspitsmuizen aangetroffen in of rond de onderzoekslocatie. Het is niet waarschijnlijk dat hier een nest van een huisspitsmuis zit;
- Er zijn geen waarnemingen van boom- of steenmarters gedaan en er zijn geen (actieve) verblijfplaatsen vastgesteld. Het onderzoeksgebied is bovendien niet geschikt voor boom- of steenmarters. Er zijn geen rommelige hoekjes aanwezig in of rond de onderzoekslocatie;
- 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.

5.5.3 Stikstofdepositie

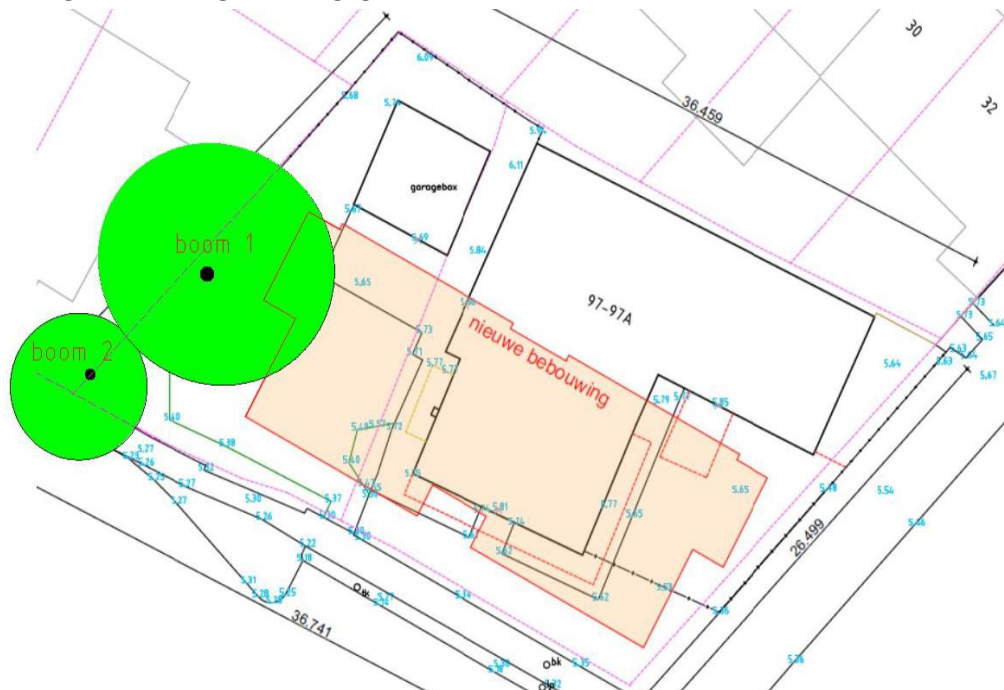
Gemeente Soest heeft samen met de RUD een Generieke voortoets stikstof ontwikkeld. Aan de hand van een "worstcasescenario" benadering is bepaald hoeveel woningen per project kunnen worden gebouwd zonder dat dit significant negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Uit de voortoets blijkt dat wanneer grondgebonden woningen en appartementen worden gebouwd, maximaal 20 woningen binnen de rode contour of maximaal 15 woningen buiten de rode contour kunnen worden gerealiseerd.

Het plangebied van de Nieuweweg 97 ligt binnen deze contour en realiseert slechts 8 woningen. Hierbij is uit te sluiten dat significant negatieve effecten zullen optreden. Daarom is een AERIUS berekening voor dit plan niet nodig.

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

5.5.4 Boomeffectanalyse (BEA)

Bij nieuwe ontwikkelingen eist de gemeente Soest een Boomeffectanalyse (BEA). Een BEA is een gestandaardiseerde onderzoeksmethode om de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen te beoordelen. Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden bevinden zich 2 (particuliere) bomen: Een grote gewone beuk op het nu nog onbebouwde westelijke deel van het plangebied en een grote gewone beuk net buiten het plangebied op het perceel Nieuweweg 95A. Beide beuken staan dicht bij elkaar. Op de volgende afbeelding is een en ander in beeld gebracht. Daarbij is de toekomstige bebouwing ook aangegeven:



Situering van beide bomen ten opzichte van de geplande nieuwe bebouwing (Bron: Voet Boombeheer)

In februari 2024 is een boom effect analyse uitgevoerd door Voet Boombeheer. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als **externe Bijlage 6** bij deze ruimtelijke motivering is gevoegd.

De Boom Effect Analyse (BEA) dient een antwoord te geven op de volgende vraag:

‘Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen herinrichting, in de huidige verschijningsvorm en op deze standplaats duurzaam behouden blijven?’

Na een uitvoerige analyse heeft Voet Boombeheer het volgende geconcludeerd ten aanzien van de beide bomen:

- **Beuk 1:** De beuk is beeldbepalend en heeft een bijzondere boomwaarde. De boom staat 1 meter op afstand van een in het verleden gebouwde garage op Nieuweweg 95A. Het is niet bekend in hoeverre er tijdens de bouw van deze garage rekening is gehouden met de aanwezigheid van de beuk. Er zijn geen of nog geen negatieve effecten hiervan geconstateerd. De beuk is aan de zijde van de Nieuweweg 95A gesnoeid in verband met de woningbouw die hier heeft plaatsgevonden. Er zijn geen aantastingen bij of in de boom of afstervingsverschijnselen in de kroon geconstateerd. Door de eenzijdige snoei is er een enigszins onevenwichtig beeld ontstaan, ook mede als gevolg van lichtstelling (zuid).
- **Beuk 2:** Deze beuk staat op aangrenzend perceel en is eveneens beeldbepalend en waardevol. Deze beuk lijkt ogenschijnlijk jonger in leeftijd, maar is mogelijk even oud door de mindere kwaliteit van de groeiplaats. De boom staat dicht aan de openbare weg. De boom heeft enigszins scheefgroei als gevolg van concurrentie met beuknummer 1. Ook bij deze boom zijn geen aantastingen bij of in de boom of afstervingsverschijnselen in de kroon geconstateerd.

Met betrekking tot de te verwachten bouwontwikkeling kan in deze fase de invloed hiervan worden voorspeld op de te handhaven bomen. Welke bomen staan er mogelijk onder druk van deze bouwontwikkeling? Onderstaand zal per boom worden bekeken of duurzame handhaving mogelijk is.

- **Beuk 1:** Overduidelijk staat deze beuk het meest onder druk. Bij deze beoordeling zijn alle aspecten in ogenschouw genomen zoals de in het verleden nieuw geplaatste garage op aangrenzend perceel. Hierbij ben ik ervan uitgegaan dat er een herbouw heeft plaatsgevonden op een eerder bestaande fundering of dat er bouw-aanpassingen hebben plaatsgevonden om reden van de aanwezigheid van de boom. Deze verwachting is mede gebaseerd op de positieve huidige conditie van de boom.

Plaatsing van het bouwoppervlak: De kwetsbare zone van bomen is zoals bekend de kroonprojectie + 1,5 meter. Volgens de tekening van architectenbureau Luijk staat de zijgevel geprojecteerd circa 6 meter uit beuk nr. 1. De boomkroon aan deze zijde reikt 8 meter uit het hart van de boom. Het aanhangsel (berging) aan de achterzijde niet meegeteld. De aanleg van deze berging kan bouwtechnisch worden opgevangen zonder veel schade te veroorzaken binnen de groeiplaats van de boom. De plaatsing van de zijgevel van het gebouw betekent dat er gegraven moet worden ruim binnen de kwetsbare zone.

Nokhoogte van bebouwing: De nokhoogte van de geplande bebouwing bedraagt 10 meter. Dit is te hoog voor de geplande locatie van de zijgevel ten opzichte van de kroonhoogte van de beuk. Aan de zijde van de geprojecteerde bebouwing bevindt zich namelijk vanaf 5,5 meter hoogte een laag aangezette arm. Los gezien van de bouwontwikkeling is deze snoeiingreep per definitie zinvol. In combinatie met de bouwontwikkeling wordt hier de benodigde ruimte voor de nokhoogte gecreëerd en tevens wordt er wortelverlies gecorrigeerd door het verminderen van het kroonvolume.

Technisch en theoretisch gezien zijn eerdergenoemde werkzaamheden te realiseren. Dit betekent bouwen waarbij waardevolle bomen duurzaam worden gespaard. Omdat het project een belemmerende invloed heeft op de duurzame handhaving van de bomen, zullen er specifieke maatregelen worden opgesteld. Deze maatregelen worden verderop genoemd.

- **Beuk 2:** Deze beuk staat op aangrenzend perceel en geniet bescherming tegen geplande bouwactiviteiten omdat beuk nummer 1 er deels voorstaat. Een mogelijke bedreiging zou kunnen worden gevormd door de uitvoering van bronbemaling.

Geconcludeerd kan worden, dat behoud mogelijk is mits bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften ten aanzien van boombescherming op bouwlocaties. Deze geldende voorschriften zijn in deze situatie aangescherpt tot specifieke maatregelen. Dit is noodzakelijk omdat in de praktijk de geldende voorschriften niet voldoende worden nageleefd.

Om tot een duurzame handhaving van deze bomen te kunnen komen bestaan de maatregelen uit:

- Vooruitlopend op het amoveren van de bestaande bebouwing zullen bouwhekken worden geplaatst waardoor de kroonprojectie van beuk 1 wordt beschermd. Dit gebied zal worden bestempeld als verboden zone;
- De aanstelling van een bomenwacht. Deze bomenwacht zal in overleg worden ingeschakeld en deskundig zijn op het gebied van boomverzorging in het bijzonder ten aanzien van verstoringen bij bomen door menselijk toedoen. Deze deskundige zal in een beginstadium al betrokken en aanwezig zijn bij bouwvergaderingen indien relevant;
- Deze bomenwacht is aanwezig bij alle activiteiten op de bouw, die van invloed zijn op duurzame handhaving van de bomen. Deze activiteiten hebben specifiek betrekking op graafwerkzaamheden ten behoeve van funderingswerkzaamheden, het optrekken van de zijgevel binnen de kroonprojectie, maar ook de toegepaste werktechnieken zullen voortijdig moeten worden besproken en zo nodig worden aangepast;
- De uit te voeren snoeiwerkzaamheden dienen in overleg en zoals in deze rapportage bedoeld te worden uitgevoerd;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een extra controle plaats te vinden van het nest in boom 1;
- Het snoeien van de bomen dient plaats te vinden buiten het broedseizoen, zodat de (dan) aanwezige nesten beschermd worden;
- Eventuele bronbemaling dient niet plaats te vinden in het groeiseizoen. Indien bronbemaling onontkoombaar is zal voortijdig een tijdsplanning worden overlegd en de noodzaak van damwanden worden bezien;
- Indien bouwactiviteiten binnen de kroonprojectie zijn afgerond zal het gebied rond en bij de boom weer worden afgesloten middels bouwhekken. Er is hier dus geen ruimte voor gronddepots, opslag of plaatsing van bouwketen of doorgang van materieel;
- De bomenwacht communiceert direct over de voortgang van het project met een betreffende gemeenteambtenaar, hierdoor bestaat de mogelijkheid om bij het afwijken van de gestelde bepalingen corrigerend te kunnen handelen;
- Na afronding van de bouw zal een evaluatie plaatsvinden en een beoordeling van de verdere terreininrichting (welke betrekking heeft op de kwetsbare zone van de bomen) en een eventuele noodzaak van nazorg.

Het samenvattende BEA-advies is dat er specifieke maatregelen noodzakelijk zijn voor een duurzame handhaving van beuknummer 1. De toekomstige bouwontwikkeling heeft geen invloed op beuknummer. 2 behoudens de eerdergenoemde eventuele bronbemaling.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

De gewenste transformatie van winkel/ woning naar puur wonen heeft gunstige gevolgen voor de verkeersgeneratie. In de huidige situatie genereert de bestaande functie (volgens CROW) 52-80 verkeersbewegingen per etmaal, terwijl er in de nieuwe situatie 39-45 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. De Nieuweweg en aansluitende wegen kunnen zowel in de huidige als de toekomstige situatie het verkeersaanbod goed opnemen.

5.6.2 Parkeren

Om te kunnen bepalen welke invloed de gewenste transformatie van een woon/ winkelfunctie naar een pure woonfunctie heeft op de parkeerbehoefte is de huidige situatie vergeleken met de gewenste nieuwe situatie. Daarbij is gebruik gemaakt van de parkeernormen, zoals die opgenomen zijn in de Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening 2021).

Huidige situatie

In de huidige situatie met detailhandel en een woning zal het piekmoment van de parkeerdruk zich voordoen op de zaterdag- en zondagavond met een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. Dit kan als volgt berekend worden

- Detailhandel: 285 m² bvo: $285/100 \times 4 = 11,40$ pp
- Bovenwoning van 70 m²: 1,20 pp
- Totaal benodigd: 12,60 pp, afgerond 12 pp.

Hierbij dient aangetekend te worden, dat er in de huidige situatie NIET voorzien wordt in parkeren op eigen erf. Er is dus nu een TEKORT van 12 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie komt het piekmoment te liggen op de werkdagnacht. Dat houdt in dat er op dat moment slechts een tekort is van 0,4 parkeerplaatsen (Behoefte van 1,2 parkeerplaatsen minus de 0,8 parkeerplek voor wonen op eigen terrein). Deze 0,4 parkeerplaats mag afgetrokken worden van de berekende parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

Gewenste nieuwe situatie

Ook in de nieuwe situatie dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente hanteert een gedifferentieerde parkeernorm, die afhankelijk is van de Gebruiksoppervlakte (GO) van de (nieuwe) woningen.

Voor de 4 kleinere woningen met een GO van ca. 64 m² tot ca 68 m² geldt een parkeernorm van 1,1 per woning. Voor de 4 grotere woningen met een GO van ongeveer 90 m² geldt een parkeernorm van 1,6 per woning. Dat levert dus een parkeerbehoefte van $4,4 + 6,4 = 10,8$ parkeerplaatsen, afgerond 11 parkeerplaatsen. Op basis van paragraaf 4.1.3 van de Parkeernota moeten daarvan minimaal 7 openbaar zijn.

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

Te hanteren parkeernormen (Bron: Nota Parkeren auto en fiets (4e herziening 2021))

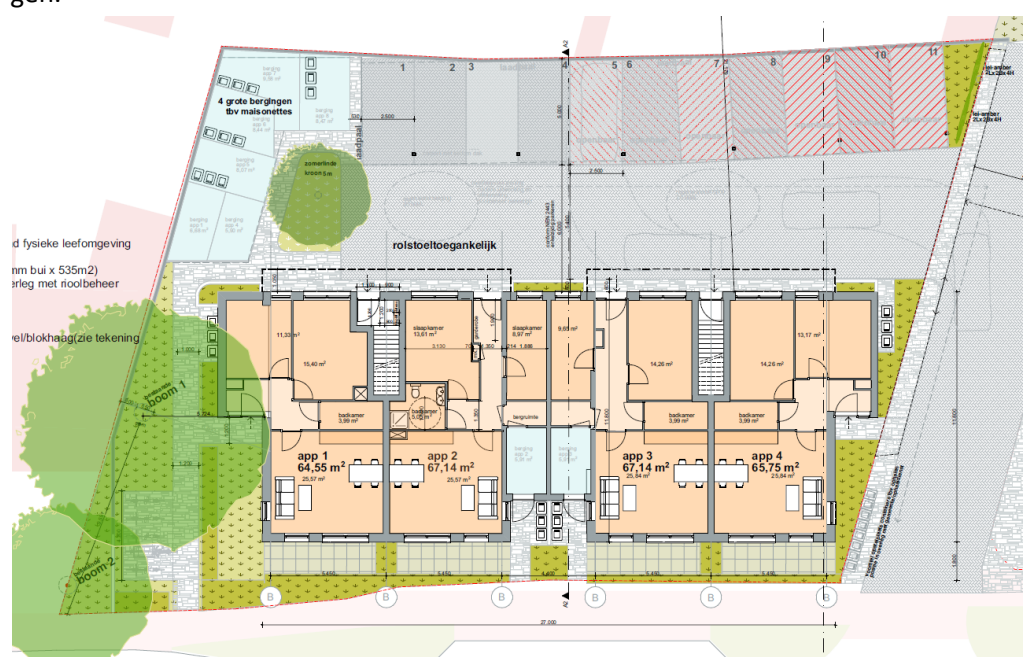
In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen parkeernormen, die gehanteerd dienen te worden indien er NIET voorzien wordt in een fietsberging en parkeernormen, die gehanteerd dienen te worden indien er WEL voorzien wordt in een fietsberging.

Om deze laatste parkeernormen te mogen hanteren dient de fietsenberging wel een minimale oppervlakte te hebben:

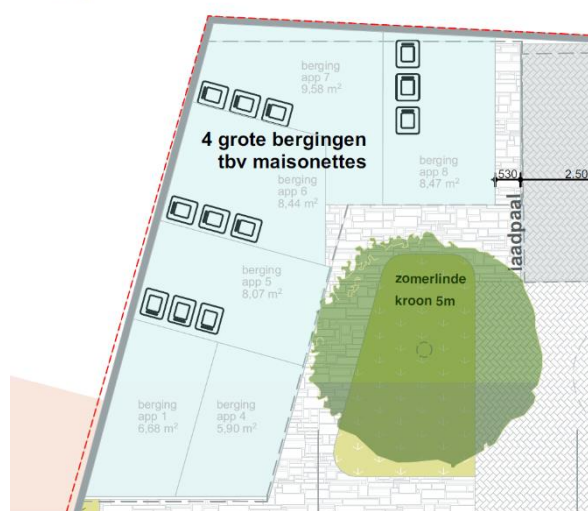
Aantal	m ² bvo
1 of 2 fietsen	5,0
3 fietsen	5,8
4 fietsen	7,3
5 fietsen	8,4
6 fietsen	9,5

Bij de kleinere appartementen dient er voorzien te worden in het stallen van minimaal 3 fietsen, waarbij de berging minimaal een oppervlakte dient te hebben van 5,8 m² bvo. Bij de grotere appartementen (4 tot 5 fietsen) varieert de minimale oppervlakte van de berging van 7,3 tot 8,4 m² bvo.

Op onderstaande tekening is te zien, dat er zowel voldaan wordt aan de parkeereis (11 parkeerplaatsen, waarvan 7 openbaar) als aan de vereiste oppervlakte van de bergingen.



Situering 11 parkeerplaatsen (waarvan 7 openbaar, rood gearceerd)



De bergingen zijn hiernaast nog even wat groter weergegeven, waardoor de gerealiseerde oppervlaktes beter te lezen zijn.:

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 een woon/ winkel functie 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.

Geconcludeerd kan worden dat het totale plan de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.8 Geur

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geurveroorzakende activiteiten, zoals agrarische bedrijven of rioolwaterzuiveringsinstallaties aanwezig.

Conclusie: Het aspect geur vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

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 externe veiligheid 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.

Het plangebied ligt zodanig ver van de spoorlijn Amersfoort-Hilversum en Amersfoort-Utrecht, dat dit als niet relevant mag worden beschouwd in het kader van de omgevingsveiligheid.

De Nieuweweg maakt deel uit van de N221. Wegens de ligging van de LPG-stations in Soest komt naar verwachting transport van gevaarlijke stoffen voor over dit deel van de N221. Daarom is het nodig een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot de N221 toe te voegen.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied binnen het aandachtsgebied van de N221 is gelegen moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden gegeven.

Onderdeel van deze beperkte verantwoording van het groepsrisico zijn een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen) en 'zelfredzaamheid'. Deze onderdelen worden hieronder nader toegelicht:

Bestrijdbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Het plangebied is van verschillende zijden goed bereikbaar, zodat de eventuele gevolgen van een brand-, explosie- of gifwolksscenario goed bestrijdbaar zijn.

Zelfredzaamheid

Kijkend naar de functie in het plangebied (wonen), kunnen de aanwezigen als zelfredzaam worden beschouwd. De mogelijkheden om de zelfredzaamheid te bevorderen hangt van het scenario af. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk.

Dat betekent voor het maatgevende scenario het volgende:

Het handelingsperspectief bij een gifwolksscenario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Ramen, deuren en ventilatieopeningen dienen gesloten te worden.

Ook is het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het mechanische ventilatiesysteem daarvoor een vereiste. Op deze wijze kan namelijk voorkomen worden dat de giftige wolk in de woningen komt.

Het handelingsperspectief bij een brandscenario is het ontluchten van de locatie (van de hitte af). Er zijn goede mogelijkheden om het plangebied in noordelijke richting te verlaten. Als vluchten niet meer mogelijk is dan dient men zich zoveel mogelijk schuil te houden (achter een muur of gebouw) om stralingshitte te voorkomen.

Het handelingsperspectief bij een explosiescenario is onmiddellijk afstand nemen (honderden meters). Als vluchten niet meer mogelijk is dan binnen schuilen (bij voorkeur in een ruimte waar geen ramen aanwezig zijn die georiënteerd zijn richting de N221).

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

5.10 Water

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

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, landschapsontwikkeling en sociale functies worden integraal 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.

5.10.2 Weging van het waterbelang (voorheen Watertoets)

Op 8 februari 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. In plaats daarvan wordt de verharding verminderd en worden er voorzieningen aangebracht voor de opvang van regenwater op eigen terrein door middel van putten.

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

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Wel wordt een plan-schade overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met de buurt

De initiatiefnemer heeft in november 2022 een informatiebijeenkomst gehouden. Daarvoor zijn alle bewoners binnen een straal van 100 meter van het plangebied uitgenodigd. De plannen zijn uitgelegd en vervolgens bestond er gelegenheid om te reageren, hetzij direct vanuit de zaal danwel later via email. Van deze gelegenheid is op ruime schaal gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van deze avond is het plan aangepast. Dit plan is opnieuw voorgelegd aan belangstellenden in mei 2023. Het grote verschil met het plan uit november 2022 was de verlaging van het aantal woningen van 12 naar 10. Ook op dat plan zijn de nodige reacties binnengekomen.

Naar aanleiding van deze 2^e presentatie zijn de plannen opnieuw aangepast, waarbij het aantal woningen (opnieuw) verkleind is. Ditmaal van 10 naar 8. Dat plan is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Van het hele proces is een verslag gemaakt, dat opgenomen is als **externe Bijlage 8**. In dat verslag zijn tevens de voorgaande plannen (uit november 2022 en mei 2023) opgenomen.

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 'Nieuweweg 97' wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een 8-tal woningen op een perceel, dat eertijds gebruikt werd voor detailhandel met bovenliggende woning. Om deze woningen te kunnen realiseren is het nodig de functie 'Wonen' toe te kennen aan het gehele perceel, waarbij de bouw van een achttal appartementen mogelijk gemaakt wordt. Het mede gebruiken van de bebouwing ten dienste van detailhandel wordt daarbij uitgesloten.

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 Nieuweweg 97, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.TAMSOE006-0201, 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 preamble 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 7 Antidubbelregel:* Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.
- *Artikel 8. Verwerking hemelwater op eigen terrein:* Hierin wordt bepaald dat het plangebied alleen dan voor woningbouw aangewend mag worden indien de verwerking van het hemelwater op eigen terrein plaatsvindt.
- *Artikel 9: Maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting:* Hierin wordt bepaald, dat het plangebied alleen dan voor woningbouw aangewend mag worden indien er zodanige maatregelen genomen worden, dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de zuidgevels met minimaal 2 dB verlaagd wordt.
- *Artikel 10 Algemene bouwregels:* Dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken en de voorwaarde tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- *Artikel 11 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 12 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 13* 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 het toekomstige appartementengebouw en aan de bergingen op het achterterrein.

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

- Binnen de begrenzing van bouwvlak mogen maximaal 8 appartementen gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- De hoofdbebouwing is opgebouwd uit 2 bouwvolumes, die door middel van een lager bouwvolume aan elkaar gekoppeld zijn. Om ervoor te zorgen, dat de beide bouwvolumes niet samensmelten is voor het lagere tussenlid een maximale hoogte van 4 meter bepaald.
- Aan weerszijden van de hoofdbebouwing bevindt zich een lager bouwdeel. Deze beide 'uiteinden' hebben ook een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Voor zover binnen deze bestemming ook de functieaanduiding 'waardevolle boom' aanwezig is zijn de gronden mede bestemd voor behoud, bescherming en/of instandhouding van de aanwezige waardevolle boom.

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, met dien verstande, dat:

- Bijbehorende bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- Buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit betreft een gedeelte van het achtererf, waar de bergingen geprojecteerd zijn.

De rest van het plangebied is bestemd voor de functie 'Tuin'. Op de gronden met de functie 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van carports. Deze mogen uitsluitend gerealiseerd worden binnen het gebied met de specifieke bouwaanduiding 'carports'. 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 deze manier kan er voor gezorgd worden, dat de bebouwing op het perceel Nieuweweg 97 als een zelfstandig bouwvolume herkenbaar blijft, zodat de straatwand opgebouwd blijft uit herkenbare bouwvolumes met een beperkte korrelgrootte. Voor zover binnen deze bestemming ook de functieaanduiding 'waardevolle boom' aanwezig is zijn de gronden mede

bestemd voor behoud, bescherming en/of instandhouding van de aanwezige waardevolle bomen.

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 het aantal woningen op het perceel Nieuweweg 97 vergroot kan worden door de bestaande bebouwing te slopen en op de vrijkomende grond nieuwbouw te plegen.

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 naar een pure woonfunctie.

EXTERNE BIJLAGEN

Bijlage 1:	DO Woningbouw Nieuweweg 97, oktober 2025
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Asbestinventarisatie
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 5:	Ecologische natuurtoets
Bijlage 6:	Boomeffectanalyse (BEA)
Bijlage 7:	Weging van het Waterbelang
Bijlage 8:	Verslag participatieproces