



TAM-Omgevingsplan

Hoofdstuk 22C lange brinkweg 32C

Toelichting

Opdrachtgever:	L. De Wilde
Datum:	27-01-2025
Status:	vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0342.TAMSOE003-0301

Planruimte

Frans Leharlaan 130	
2102 GW Heemstede	
+31 (0)6 23 922 839	Telefoon
info@planruimte.nl	E-mail
www.planruimte.nl	Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	NIEUWE SITUATIE	7
3.1	RUIMTELIJKE MOTIVERING	8
3.2	PARKEREN EN VERKEER	8
3.3	STRIJDIGHEID OMGEVINGSPLAN	8
4	BELEIDSKADER	9
4.1	EUROPEES BELEID	9
4.2	RIJKSBELEID	10
4.3	PROVINCIAAL BELEID	12
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	14
5	OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	WATER	18
5.2	BODEM	20
5.3	FLORA EN FAUNA	20
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
5.5	GELUID	23
5.6	LUCHTKWALITEIT	25
5.7	GEZONDE FYSIEKE LEEFOMGEVING	26
5.8	OMGEVINGSVEILIGHEID	26
5.9	ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERINGEN	27
5.10	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	28
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	28
5.12	CONCLUSIE OMGEVINGSASPECTEN	30
6	UITVOERBAARHEID	31
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
7	JURIDISCHE ASPECTEN	32
7.1	INLEIDING	32
7.2	OPZET REGELS	32
	BIJLAGE 1 TEKENINGEN BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	34
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	35
	BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	36
	BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK	37
	BIJLAGE 5 BOMENINVENTARISATIE	38
	BIJLAGE 6 PROGRAMMA VAN EISEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	39
	BIJLAGE 7 WATERTOETS	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het initiatief betreft het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel aan de Lange Brinkweg 32c te Soest kadastraal bekend als Gemeente Soest sectie A nummer 5934.

Op 14 oktober 2003 voor deze locatie reeds een vergunning verleend (met kenmerk 020669) voor de bouw van de woning. Aangezien het nieuwe bouwplan uitgaat van een situering meer centraal op het perceel en niet past binnen de verleende bouwvergunning is overleg gevoerd met de gemeente Soest. De gemeente heeft aangegeven dat zij positief staat tegen over het plan en bereid is onder voorwaarde medewerking te verlenen.

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 perceel is gelegen aan de Lange Brinkweg 32c en wordt ontsloten via de Lange Brinkweg. Het plangebied wordt aan noord-, oost- en zuidzijde begrensd door de bestaande woonbebouwing en aan de westzijde door de Lange Brinkweg.

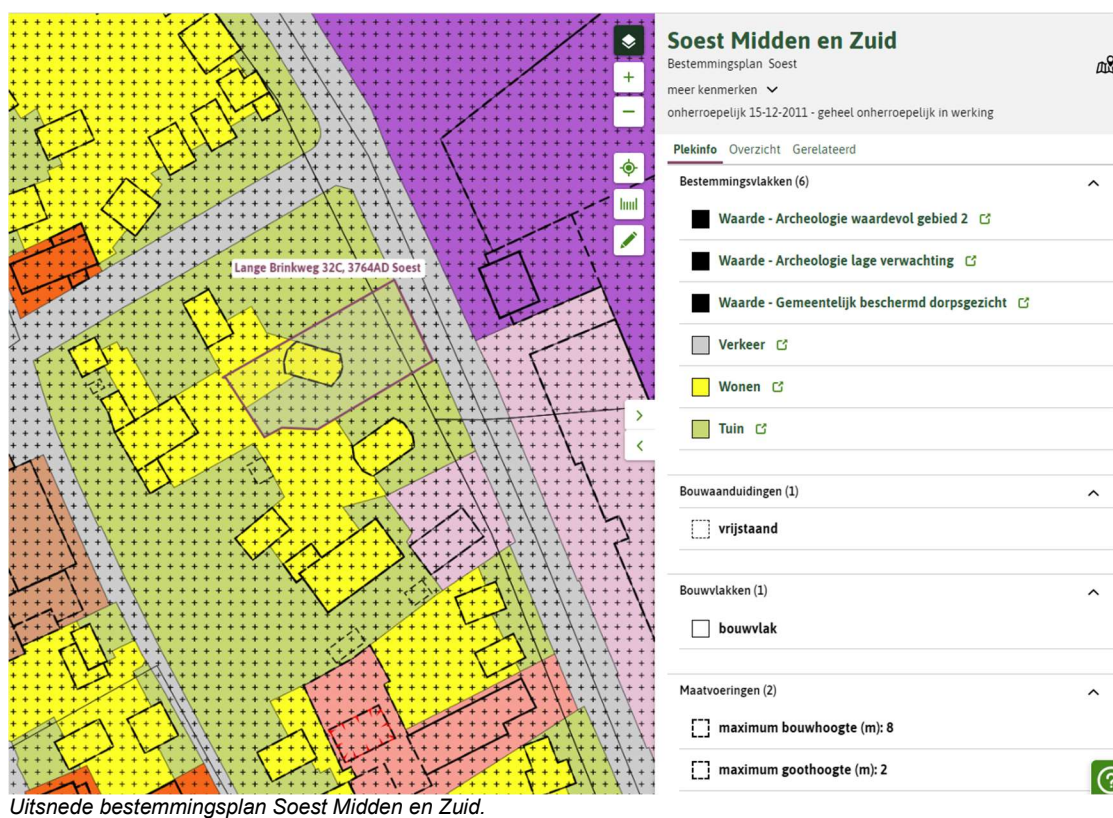


1.3 Omgevingsplan

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

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Wonen (artikel 17) met een bouwaanduiding vrijstaand en de bestemming Tuin (artikel 18). Voor het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3', 'Waarde-Archeologie Waardevol gebied -2' en de dubbelbestemming 'Waarde-Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden.

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het 'Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021 en als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Soest. De regels uit dit parapluplan zijn reeds onderdeel van het Omgevingsplan en blijven na vaststelling van deze wijziging onderdeel van het omgevingsplan. In het parapluplan is het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch is verankerd. Een nadere toetsing is opgenomen in hoofdstuk 5. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan het parapluplan.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte zijn in hoofdstuk 7 de juridische aspecten nader toegelicht.

2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Lange Brinkweg 32c kadastraal bekend als Gemeente Soest sectie A nummer 5934 wil de eigenaar een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Op het perceel staat momenteel een tijdelijk woonverblijf. Deze wordt verwijderd na voltooiing van de nieuw te bouwen woning. De schuur blijft staan. In de bijlage zijn tekeningen van de bestaande situatie opgenomen.



Luchtfoto kadastraal perceel



Zicht op het woonperceel vanaf de Lange Brinkweg (richting Petrus en Pauluskerk)



Bijgebouwen op de planlocatie.

3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Hierbij wordt de tijdelijke woning achter op het perceel gesloopt. De schuur blijft staan.

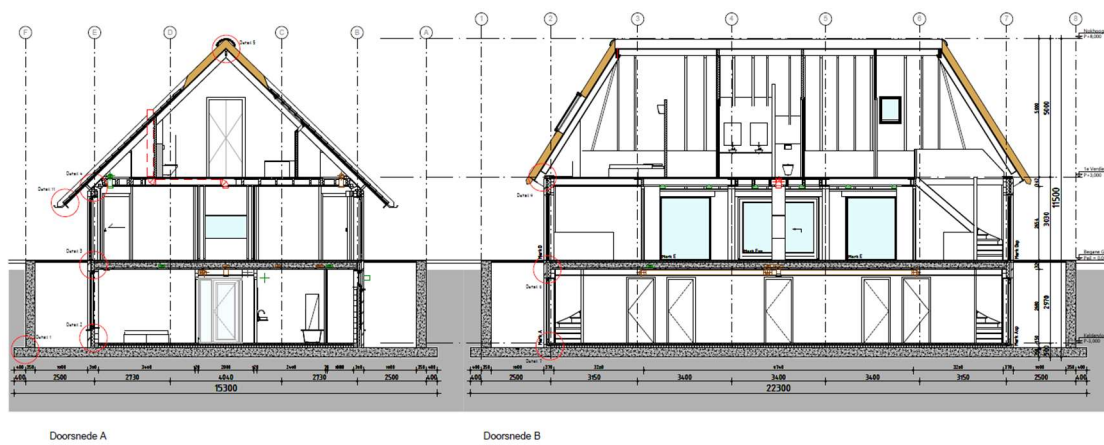
Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de woning centraler op het perceel gesitueerd. Hierbij wordt de woning in de bestaande rooilijn van de bebouwing langs de Lange Brinkweg geplaatst. De woning wordt iets gedraaid ten opzichte van de Lange Brinkweg om de gewenste variatie in lintbebouwing te creëren. Hiermee past het plan uitstekend binnen de cultuurhistorische opzet van de Lange Brinkweg die gekenmerkt wordt door een variatie in schaal, positie en oriëntatie van de bebouwing.

Om voldoende afstand te creëren ten opzichte van de woonbebouwing aan de Lange Brinkweg 34 wordt een afstand van 8 m ten opzichte van het zijdelingse perceel aan de zuidzijde aangehouden. De woning heeft oppervlak van circa 170 m². De woning bestaat uit twee bouwlagen en een souterrain. De woning heeft een goothoogte van 2 m en een nokhoogte van 8 m.

Het perceel wordt ontsloten via de Lange Brinkweg. Ten behoeve van het parkeren worden twee parkeerplaatsen aan de voorzijde en drie parkeerplaatsen naast de woning aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd.

Met het plan wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die vanuit de gemeente voor dit plan zijn bepaald. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden aan de voorzijde van het perceel twee nieuwe eikenbomen en langs de kavelgrens diverse sierperen geplant. Alle bestaande bomen blijven behouden.





Doorsneden nieuwe situatie

3.1 Ruimtelijke motivering

Het plan voor de nieuwe woning geeft een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Hierbij wordt qua opzet en typologie aangesloten worden op de bestaande woonbebouwing, waarbij is gekozen voor een woonboerderij. Ook wordt qua dakvorm, omvang en materialisatie aangesloten bij de bestaande woonbebouwing. Het plan past binnen inrichtingsprincipes van de gemeente Soest, waarbij de bestaande korrelstructuur langs de Lange Brinkweg wordt versterkt. Het plan past ook goed binnen de cultuurhistorische opzet van Lange Brinkweg, waarbij de hoge cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. In paragraaf 4.4.3 is een nadere motivering opgenomen. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Ten slotte wordt een nieuwe duurzame woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd. Hierdoor kan met dit plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gekomen.

3.2 Parkeren en verkeer

Het parkeren zal aan de voorzijde van het perceel en aan de zuidzijde van het perceel langs de woning op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook is voldoende opgenomen voor 6 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening, slimmer en beter. Voor een dure woning in 'rest bebouwde kom' wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen per woning (groter dan 121 m² GO) en 6 fietsparkeerplaatsen. De nota parkeernormen berekend elke parkeerplek op eigen terrein voor wonen echter als 0,8 parkeerplaatsen. Dit heeft er mee te maken dat parkeergelegenheden voor woningen op eigen terrein lang niet altijd gebruikt worden om de auto te parkeren. Dat betekent dat afgerond 3 ($2,2 / 0,8 = 2,75$) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De woning geeft geen extra verkeersgeneratie ten opzichte van de reeds aangezien reeds sprake is van een bestaande woning. Het plan levert dan ook geen probleem op voor de verkeersafwikkeling op de Lange Brinkweg en de omliggende wegen.

3.3 Strijdigheid omgevingsplan

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Soest. Het plan voor de vrijstaande woning past niet binnen de regels van de bestemming 'Wonen'. Dit aangezien de woning deels buiten het bouwvlak valt. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een wijziging van het Omgevingsplan te worden doorgevoerd ter plaatse van het plangebied. Voorliggende ruimtelijke motivering, in samenhang met de regels en de plankaart, voorziet in de grondslag voor het nemen van het wijzigingsbesluit.

4 Beleidskader

Het wijzigingsbesluit zoals dit voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

4.1 Europees beleid

4.1.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.1.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.1.

4.1.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.3 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.1.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.4 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet 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:

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

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bal) 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 Bal 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 aangehaald.

4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Planspecifiek

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Het plan voor de nieuwe woning geeft een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Tenslotte wordt een nieuwe duurzame woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd. Het plan speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.2.4 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:

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

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

4.2.5 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de NOVI en het BkL.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 1 april 2021 is de provinciale Omgevingsvisie in werking getreden. Met de nieuwe omgevingsvisie maakt de provincie Utrecht zich klaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op zeven thema's waaronder alle ambities vallen die de provincie heeft voor de fysieke leefomgeving van Utrecht. Op basis van deze ambities wordt het beleid voor de fysieke leefomgeving uitgewerkt naar doelen en regels, die in de omgevingsverordening zijn opgenomen.

Planspecifiek

Voor het plan zijn de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame Energie' en 'Vitale steden en dorpen' van belang. De thema's beschrijven het beleid waarmee de provincie wil bereiken dat ondanks de toename van het aantal woningen en intensiever ruimtegebruik er een gezonde leef- en werkomgeving in stand blijft. Dit doet de provincie onder meer door in te zetten op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur en op versterking van stad-land verbindingen. Daarnaast wil de provincie streven naar een CO₂-neutrale provincie in 2050. Hiervoor moet op een veilige en verantwoorde manier duurzame energie worden ingewonnen en in het verbruik worden bespaard.

Het plan dat uitgaat van de bouw van een duurzame woning binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen de beleidsdoelen die de provincie in de Omgevingsverordening stelt.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht

Per 1 januari 2024 is met de ingang van de Omgevingswet ook de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht van kracht geworden. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor een kaderstellende doorvertaling van de Omgevingsvisie. Ook zijn de milieugevolgen van het nieuwe beleid in beeld gebracht. De resultaten staan in het bijbehorende Milieueffectrapport (plan-MER).

De omgevingsverordening vormt een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Utrechtse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Hieronder wordt ingegaan op relevante artikelen ten aanzien van het plan.

Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid

Op basis van artikel 4.1 dient bij nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd te zijn dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. In hoofdstuk 5 is bij het onderdeel parkeren en verkeer een nadere motivatie opgenomen. Hieruit blijkt dat de woning geen extra problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

Artikel 7.9 stelt dat, ter plekke van de cultuurhistorische hoofdstructuur, mogelijk aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd dan wel uitgesloten dienen te worden. Middels archeologisch onderzoek kan worden aangetoond of waarden in de bodem te verwachten zijn. Hiertoe is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan. Hieruit blijkt dat er vanuit archeologie geen belemmeringen zijn. De Lange Brinkweg vormt overigens geen onderdeel van de historische infrastructuur. Het plan daarom geen effect op de cultuurhistorische hoofdstructuur en het beeld van en aan de Lange Brinkweg.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

Op basis van artikel 7.9 mogen de kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug, waar het plangebied in ligt, niet aangetast worden. Het voorliggende plan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij sprake is van de herbouw van een woning in het lint van de Lange Brinkweg. Geconcludeerd kan worden dat, gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, geen kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug worden aangetast.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Op basis van artikel 9.15 kan een bestemmingsplan regels bevatten voor verstedelijking. Het plan voor de herbouw van een woning past in het door GS vastgesteld programma Wonen en werken aangezien geen extra woningen worden gerealiseerd en niet leidt tot extra bodemdaling. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 9.15.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt op de visiekaart in 'de kern Soest'. Het plangebied en zijn omgeving hebben de aanduiding 'optimalisatie door verdichting'. Met het plan, de herbouw van een vrijstaande woning, wordt daar invulling aangegeven. Hierbij is sprake van duurzaam hergebruik van de gronden (rood voor rood). Met het plan wordt ook een nieuwe duurzame woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd.

Met het plan wordt ingezet op het zoveel mogelijk behouden van het bestaande groen met herstel en verbetering van de biodiversiteit en natuur en is gedacht aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting. Hierbij blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden nieuwe bomen geplant voor een goede landschappelijke inpassing en ten einde hittestress te voorkomen. Het betreft twee eikenbomen langs de Lange Brinkweg en enkele sierperen langs de kavelgrens. De eikenbomen versterken de laanbeplanting langs de Lange Brinkweg en hiermee de dorpse groenstructuur.

Tenslotte wordt bij de uitwerking van het plan gekeken naar een mogelijke invulling van de tuin met een insectenhotel, bijenkast en inheemse beplanting en/of het plaatsen van nestkasten. Hiermee past het plan uitstekend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

4.4.2 Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen. Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo

gewenste woningen beschikbaar komen. Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod en waarbij wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte van de eigen inwoners. Aangezien het slechts gaat om de herbouw van een woning hoeft deze niet getoetst te worden aan de doelgroepenverordening. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in lijn is met het Masterplan Wonen Soest.

4.4.3 Welstandsnota

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend). Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld geldt welstandsniveau 2 (bijzonder). De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het beschermd dorpsgezicht Kerkpad, de Soester Brink. Het beschermde dorpsgezicht wordt gevormd door een zone van de Soester Brink en is globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad NZ/ZZ. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige Brink van Soest. In het zuiden grenst het gebied aan de Kerkebuurt. Een nauwkeurige lokalisering van het gebied werd aangetroffen in een document uit 1557. Gezien de structurele gaafheid van het gebied, met de hierin nog aanwezige boerderijen, moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

Het plan past binnen de historische stedenbouwkundige opzet van het beschermde dorpsgezicht. Door de woning centraler op de kavel te situeren en in de bestaande rooilijn te bouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hierbij wordt qua bebouwingskarakteristiek als materialisering wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Hierbij wordt ingezet op een woonboerderij. Ook is rekening gehouden met de aanwezige historische groenstructuur en wordt deze waar mogelijk versterkt. O.a. door het plaatsen van twee eikenbomen langs de Lange Brinkweg. Het plan geeft daarom geen aantasting van het beschermde dorpsgezicht.

4.4.4 Nota Parkeernormen auto en fiets (4e herziening, 2021)

Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota Parkeernormen auto en fiets (4e herziening). Hierin zijn de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. Deze nota is ook planologisch vastgelegd middels het vaststellen van het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening".

Planspecifiek

In hoofdstuk 5 is het onderdeel parkeren in relatie tot het plan nader toegelicht. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.4.5 Groenstructuurplan: de groene kernkwaliteit van Soest

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

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

Planspecifiek

Het plangebied en de directe omgeving hebben een groen karakter wat vooral wordt bepaald door de laanbeplanting langs de Lange Brinkweg maar ook door de aanwezige tuinen, erven en groene erfafscheidingen. Met het plan blijft het groene karakter behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Onder andere door de aanplant van twee eikenbomen langs de Lange Brinkweg. Ook worden enkele sierperen langs de perceelsgrens geplant. Hiermee past het plan binnen de kaders van het groenstructuurplan.

4.4.6 Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

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

oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.

Planspecifiek

Voor het plan is een bomeninventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat aan de voorzijde van het perceel langs de Lange Brinkweg een categorie 3 'Waardevolle boom' aanwezig is. Het gaat om een Eikenboom/Quercus. Daarnaast is aan de achterzijde op het perceel categorie 2 'Monumentale boom' aanwezig. Het gaat om een Eikenboom/Quercus. Ook is een categorie 4 boom aanwezig. Het gaat om een Prunus cerasifera 'Nigra'.

Met het plan worden geen van deze bomen gekapt. Voor wat betreft de prunus is de boom in zeer slechte conditie zal waarschijnlijk toch op termijn gekapt moeten worden.

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

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

Planspecifiek

Bij het plan wordt conform het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid hemelwater en afvalwater gescheiden. Hierbij worden de dakvlakken afgekoppeld en aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool. Hierover is afstemming met de gemeente geweest. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijk vuilwaterriool.

4.4.8 Programma Energietransitie 2020- 2025

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

Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Besluit bouwwerken leefomgeving is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energie neutrale gebouwen).

Planspecifiek

De woning voldoet aan de gestelde eisen conform Besluit bouwwerken leefomgeving.

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.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

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

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

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

De Keur

Het waterschap beschikt over een verordening: de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Maar ook zijn er regels ter

voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater.

Convenant en leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug

Hemelwater is schoon en hoort niet in het riool thuis. Nu wordt het hemelwater en afvalwater vaak nog samen via het rioolstelsel naar de zuivering afgevoerd. Bij hevige regen stroomt het riool over en kan er wateroverlast op straat of een overstort naar het oppervlaktewater plaatsvinden. Vuil water komt dan terecht in watergangen en dat is nadelig voor de waterkwaliteit. Door het regenwater af te koppelen van het riool en terug te brengen in de bodem, wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater beschermd en blijft de grondwatervoorraad op peil. Voorwaarde is dat dit afstromend hemelwater van huizen en wegen niet verontreinigd is. Provincie, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei & Veluwe, gemeenten en drinkwaterbedrijf Vitens maken zich samen sterk voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en om die reden sloten de partijen het 'Convenant afkoppelen Utrechtse Heuvelrug'. Onlangs is hierop gebaseerde 'Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug' uit 2010 geactualiseerd en zijn de afspraken tussen de partners hernieuwd. Ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug is hierbij partner.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld en aangesloten op het hemelwaterriool. Hierover heeft afstemming met de gemeente plaatsgevonden. Het vuilwater van de woning wordt aangesloten op het bestaande riool.

Bij realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

In de bestaande situatie is het terrein deels verhard. Door het plan wordt niet meer dan 500 m² terrein verhard. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft op 7 december 2023 aangegeven geen waterschapsbelang te hebben (zie bijlage). Daarom zijn geen bezwaren tegen het plan.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak slechts beperkt toe met minder dan 1.500 m², waardoor geen compensatie nodig is. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap. Zij heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Bodemonderzoek

In het kader van het plan is door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn en het perceel geschikt is voor woningbouw. Hoewel dit onderzoek uit 2003 stamt is geen aanleiding te veronderstellen dat de bodemkwaliteit op de locatie gewijzigd is aangezien er geen bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Er kan dus worden gesteld dat de bodemkwaliteit nog steeds geschikt is ten behoeve van het plan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan geen belemmering oplevert ten aanzien van het aspect bodem.

5.2.3 Conclusie bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

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.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Door het bureau Blom Ecologie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Beschermde soorten

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.3.3 Stikstofdepositie

Voor het plan is reeds een bouwvergunning verleend. Het nieuwe plan betreft slechts een geringe wijziging van de bestaande vergunning. Hierbij is de situering van de woning op het perceel gewijzigd, maar zijn geen grote aanpassingen aan het plan gedaan.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is geen stikstofberekening noodzakelijk. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan geen significante verhoging van de stikstofdepositie veroorzaakt.

5.3.4 Bomeninventarisatie

Voor het plan is een bomeninventarisatie opgesteld. Hieruit blijkt dat aan de voorzijde van het perceel langs de Lange Brinkweg een categorie 3 'Waardevolle boom' aanwezig is. Het gaat om een Eikenboom/Quercus. Daarnaast is aan de achterzijde op het perceel categorie 2 'Monumentale boom' aanwezig. Het gaat om een Eikenboom/Quercus. Tenslotte is categorie 4 boom aanwezig. Het gaat om een Prunus cerasifera 'Nigra'. Met het plan worden echter geen

van deze bomen gekapt. Voor wat betreft de prunus is de boom in zeer slechte conditie zal waarschijnlijk toch gekapt moeten worden.

5.3.5 Conclusie ecologie

Als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden te verwachten. Ook veroorzaakt het plan geen significante verhoging van de stikstofdepositie. Er worden daarom geen belemmeringen vanuit ecologie verwacht.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Besluit kwaliteit leefomgeving

Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Archeologiebeleid

Voor bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Soest de Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Hierop staan:

1. Locaties met een zeer hoge verwachting op archeologische resten;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een lage archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: rijksmonument.

5.4.1 Onderzoek archeologie

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Soest in een zone van de categorie Archeologisch waardevol verwachtingsgebied – waarde 1. Dit betekent dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Door het bureau ADC Beesd is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat mogelijk archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. Vanwege de ligging binnen een zone met een hoge archeologische verwachting is in overleg met bevoegd gezag gekozen tot het laten uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek om de aanwezigheid en aard van eventueel aanwezige archeologische resten binnen het te verstoren gebied (i.e. onderzoeksgebied) vast te stellen. ADC Beed heeft hiervoor een Programma van Eisen opgesteld. Hierin staan de eisen en randvoorwaarden aan het voorgestelde Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) met doorstart naar Opgraving omschreven.

Het Programma van Eisen is afgestemd met de archeologische deskundige van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven te kunnen instemmen met het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Indien (behoudenswaardige) archeologische resten aangetroffen worden, kan het bevoegd gezag in overleg met de archeologisch uitvoerder besluiten tot een definitieve opgraving, waarbij deze resten ex situ behouden worden.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde aanwezig. Het plangebied ligt wel in het beschermd dorpsgezicht Kerkpad, de Soester Brink. Het beschermde dorpsgezicht wordt gevormd door een zone van de Soester Brink en is globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad NZ/ZZ. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige Brink van Soest. In het zuiden grenst het gebied aan de Kerkebuurt. Een nauwkeurige lokalisering van het gebied werd aangetroffen in een document uit 1557.

Gezien de structurele gaafheid van het gebied, met de hierin nog aanwezige boerderijen, moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De locatie heeft een hoge cultuurlandschappelijke en historisch stedenbouwkundige waardering. De plaats en afmeting van bouwwerken dienen bij te dragen aan de instandhouding van de karakteristieke historische en stedenbouwkundige structuur.

Het plan past binnen de historische stedenbouwkundige opzet van het beschermde dorpsgezicht. De variatie in schaal, positie en oriëntatie van de bebouwing is kenmerkend voor deze karakteristieke structuur. Door de woning centraler op de kavel te situeren wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In overleg met de gemeente gekozen om de rooilijn iets te laten verspringen ter plaatse van de woning en de woning niet haaks, maar enkele graden te draaien ten opzichte van de Lange Brinkweg. Hierdoor past de woning beter in de cultuurhistorische opzet van de bebouwing aan Lange Brinkweg. Hierbij wordt ook qua bebouwingskarakteristiek als materialisering wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Daarnaast is rekening gehouden met de aanwezige historische groenstructuur en wordt deze waar mogelijk versterkt. Onder andere door het plaatsen van twee eikenbomen langs de Lange Brinkweg. Het plan geeft daarom geen aantasting van het beschermde dorpsgezicht.

5.4.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag

heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

5.5.2 Onderzoek geluid

Wegverkeer

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden een geluidsgevoelige gebouw aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort.

In het kader van het plan is een wegverkeerslawaai onderzoek uitgevoerd door ASP (zie bijlage). Het plan voor de woning is geprojecteerd binnen de geluidzone van de Steenhoffstraat, Korte Kerkstraat (50 km/uur wegen) en in de nabijheid van 30 km-wegen (Lange Brinkweg, Korte Kerkstaat ed). Deze zijn nader onderzocht.

Zoneplichtige wegen

Korte Kerkstraat 50 km/uur

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de Korte Kerkstraat op de woning maximaal 42 dB bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Dalweg 50 km/uur

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de Dalweg op de woning maximaal 24 dB bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Steenhoffstraat 50 km/uur

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de Steenhoffstraat op de woning maximaal 38 dB bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km-wegen

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de 30 km-wegen Lange Brinkweg en Kruisweg op de woning maximaal 47 dB bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidbelasting

Uit de berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer op de woning maximaal 52 dB bedraagt.

Industrielawaai

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied. Dit aangezien het plangebied nabij een bedrijventerrein ligt. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 10 m uitgaande van een gemengd gebied. De woning ligt op meer dan 10 m van deze bedrijven.

Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstanden en kan worden geconcludeerd dat sprake is het plan een adequaat woon- en leefklimaat en zijn geen belemmeringen vanuit industrielawaai.

5.5.3 Conclusie geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai. Het aspect 'industrielawaai' vormt ook geen belemmering vormt voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

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.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Huidige en toekomstige luchtkwaliteit

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

5.7 Gezonde fysieke leefomgeving

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

5.7.2 Onderzoek gezonde fysieke leefomgeving

Met het plan wordt een nieuwe duurzame energie neutrale woning gerealiseerd. Hierbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk behouden van het bestaande groen met herstel en verbetering van de biodiversiteit en natuur en is gedacht aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting. Hierbij blijven alle bestaande bomen blijven behouden. Daarnaast worden nieuwe bomen geplant voor een goede landschappelijke inpassing en ten einde hittestress te voorkomen.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden aan de voorzijde van het perceel twee nieuwe eikenbomen en langs de kavelgrens diverse sierperen geplant. De eikenbomen versterken de laanbeplanting langs de Lange Brinkweg en hiermee de dorpse groenstructuur.

Tenslotte wordt bij de uitwerking van het plan gekeken naar een mogelijke invulling van de tuin met een insectenhotel, bijenkast en inheemse beplanting en/of het plaatsen van nestkasten.

De inrichting draagt bij aan meervoudig gebruik van het perceel; naast wonen en parkeren is er ook ruimte voor spelen en recreëren en natuurontwikkeling.

Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het plan ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 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. Externe veiligheid 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.

Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid 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.

5.8.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen, waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

5.8.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect gezonde fysieke leefomgeving vormt geen belemmering voor het plan.

5.9 Activiteiten en milieuzoneringen

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van

vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Milieuzonering nieuwe stijl.

5.9.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. De woning betreft een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

Met de beoogde toevoeging van de woning wordt een gevoelig object toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen.

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied. Dit aangezien het plangebied nabij een bedrijventerrein ligt. Op het bedrijventerrein zijn op basis van het huidige bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk. Deze bedrijven zijn vanuit zonering nieuwe stijl geschikt voor functiemening. Voor deze bedrijven wordt een geluids- en geurruimte zone 1 aangehouden. De vaste afstand van deze zones bedraagt 10 m voor de aspecten geluid en geur. De woning ligt op meer dan 10 m van deze bedrijven. Hierdoor wordt voldaan aan de vereiste afstanden ten aanzien van geluid en geur en kan worden geconcludeerd dat sprake is het plan een adequaat woon- en leefklimaat en zijn geen belemmeringen vanuit activiteiten en milieuzoneringen.

5.9.3 Conclusies activiteiten en milieuzoneringen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woning geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven en is tevens sprake van een adequaat woon- en leefklimaat.

5.10 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.10.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.11 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffect-rapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER ge-maakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.11.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn.

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Het plan betreft een kleine wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Soest; ter plaatse is de functie wonen reeds toegestaan, echter ontbreekt voor de beoogde woning een passend bouwvlak. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 van de Omgevingswet. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen

worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.11.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Conclusie omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is met uitvoering van het plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Participatie

De directe burens zijn geïnformeerd over het plan. Deze hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

6.2.3 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft op 7 december 2023 aangegeven geen waterschapsbelang te hebben (zie bijlage). Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is het niet nodig om de provincie om een reactie te vragen.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22C Lange Brinkweg 32C met bijbehorende stukken heeft vanaf 19 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn ambtshave enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels om het plan aan de laten sluiten bij de VNG richtlijn.

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 'Lange Brinkweg 32c' wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. 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

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. 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.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. 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 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Lange Brinkweg 32C, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.0342.TAMSOE003-0301**, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

7.2.1 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

7.2.2 Inleidende bepalingen

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

- *Artikel 1 Begripsbepalingen:* In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- *Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen:* Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- *Artikel 3 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 1.4 Aanvraagvereisten:* In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.35 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- *Artikel 1.5 Algemeen gebruiksverbod:* Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.2.3 Functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

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.

7.2.4 Algemene bepalingen

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

- *Artikel 11 Antidubbelregel:* Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.
- *Artikel 12 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 13 Algemene Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit:* 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.

7.3 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).

Het gebied 'Wonen' binnen het plangebied wordt toegekend voor het uitgeefbaar gebied ten behoeve van de beoogde woning (inclusief de tuinen en erven, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en paden, bijbehorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals groen- en nutsvoorzieningen). Het gebied 'Tuin' binnen het plangebied is bedoeld voor tuinen en perceelsontsluitingen.

Bijlage 1 Tekeningen bestaande en nieuwe situatie

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Bomeninventarisatie

Bijlage 6 Programma van Eisen Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets