Gemeente Soest

Birkstraat 95

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2025

Kenmerk 0342-75-T03
Projectnummer 0342-75

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Doelstelling 1
1.3. Ligging van het projectgebied 2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen 2
1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid 2
1.4.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening 2
1.5. Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2. Beleidskaders 4
2.1. Inleiding 4
2.2. Rijksbeleid 4
2.2.1. Nationale Omgevingsvisie 4
2.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 6
2.2.3. Verdrag van Malta 6
2.2.4. Wet natuurbescherming 7
2.2.5. Natuurnetwerk Nederland 7
2.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water 7
2.2.7. Nationaal Waterprogramma 2022-2027 8
2.2.8. Watertoets 8
2.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water 9
2.2.10. Wet gemeentelijke watertaken 9
2.3. Provinciaal beleid 9
2.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht 9
2.3.2. Interim Omgevingsverordening 10
2.4. Regionaal beleid 11
2.4.1. Blauwe Omgevingsvisie 2050 11
2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027 11
2.4.3. Keur en Legger 12
2.4.4. Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040: Regio Amersfoort Centraal! 13
2.5. Gemeentelijk beleid 14
2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg 14
2.5.2. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021 15
2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 15
2.5.4. Groenstructuurplan 16
2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014 16
2.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012 17
2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening 17

2.5.8. Programma Energietransitie 2020-2025 20
2.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 21
2.5.10. Plan van aanpak Diffuse bronnen 22
2.5.11. Welstandsbeleid 22
2.5.12. Grondstoffenaanpak 2021-2023 23
2.5.13. Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg 2017-2027 24
2.5.14. Cultureel erfgoed in de omgevingstafel 25

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving 26
3.1. Bestaande situatie 26
3.1.1. Cultuurhistorie 26
3.1.2. Stedenbouw 28
3.1.3. Verkeersstructuur 29
3.1.4. Groen 29
3.1.5. Water 29
3.2. Toekomstige situatie 30
3.2.1. Stedenbouw 30
3.2.2. Woningbouwprogramma 32
3.2.3. Verkeer 32
3.2.4. Groen 32
3.2.5. Water 33

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken 34
4.1. Algemeen 34
4.2. Milieuaspecten 34
4.2.1. Milieueffectrapportage 34
4.2.2. Bodem 36
4.2.3. Milieuzonering 37
4.2.4. Geluidhinder 38
4.2.5. Luchtkwaliteit 41
4.2.6. Externe veiligheid 42
4.2.7. Geurhinder 42
4.3. Water 43
4.4. Natuurwaarden 44
4.5. Archeologie en cultuurhistorie 46
4.6. Kabels en leidingen 46

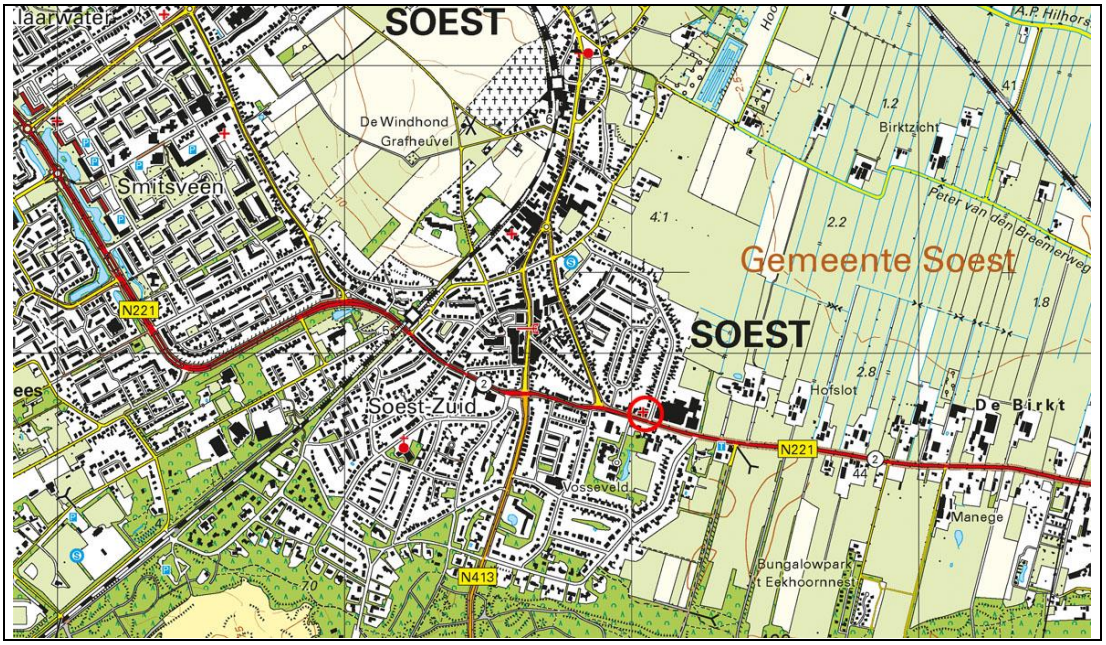
Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid 47
5.1. Economische uitvoerbaarheid 47
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het kantoorpand Birkstaete aan de Birkstraat 95 voldoet niet meer aan de eisen die hedendaagse kantoorgebruikers aan een kantoorpand stellen. Daarom is een plan ontwikkeld om het kantoorgebouw te transformeren naar een appartementengebouw met 32 appartementen. In het souterrain wordt ongeveer 500 m² kantoorruimte en bergingen voor de appartementen gerealiseerd. Het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid staat de beoogde ontwikkeling echter niet toe binnen de vigerende kantoorbestemming.

Afbeelding 1: Plangebied.



De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing zijn op deze aanvraag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben burgemeester en wethouders het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit). Voor die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze rapportage omvat die ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van het verlenen van de omgevingsvergunning met behulp van het projectafwijkingsbesluit is om de transformatie van Birkstraat 95 van kantoor naar een appartementengebouw mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

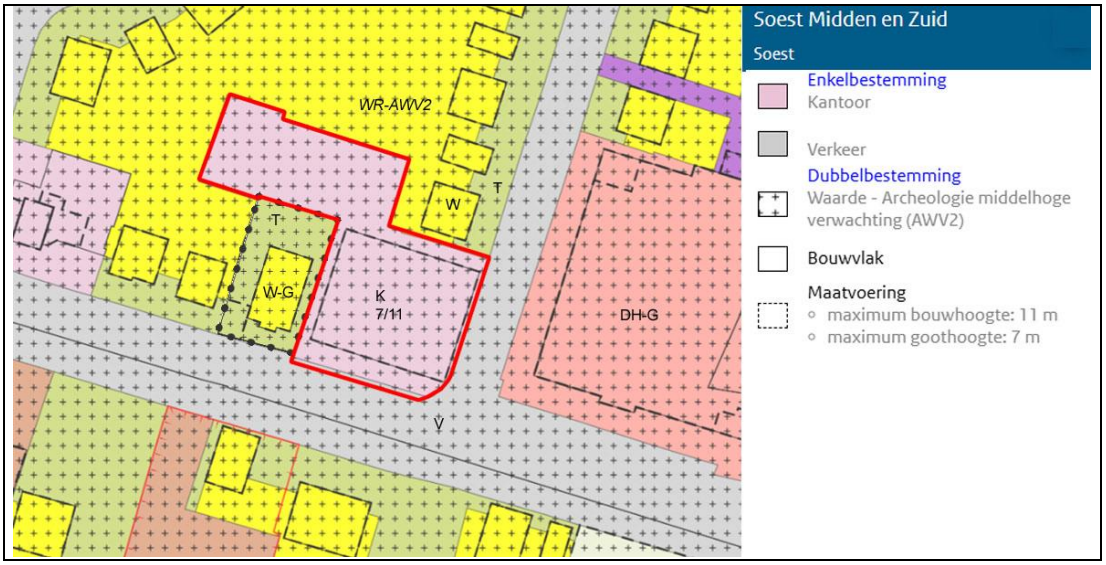
Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. Birkstraat 95 heeft daarin de bestemmingen "Kantoor" en "Verkeer". Binnen de bestemming "Kantoor" mogen geen woningen worden gebouwd. In de bestemming is een bouwvlak aangegeven. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is de bouw- en goothoogte gemaximeerd op respectievelijk 11 en 7 meter. Het openbare trottoir behoort tot het kadastrale perceel Birkstraat 95 en heeft de bestemming "Verkeer".

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



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

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

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 2.5.7 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

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

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van Birkstraat 95 is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet c.a. op 1 januari 2024 wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van de wetgeving en het beleid zoals dat tot aan die datum van toepassing was.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale com-

binatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

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

2.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking
Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Omdat het ruimtebeslag in dit geval niet toeneemt, is de ladder in dit geval niet van toepassing. Het woningbouwprogramma past overigens binnen de regionale programmering wonen en werken (zie paragraaf 2.3.2).

2.2.3. Verdrag van Malta
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zijn alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht gebleven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet was het verplicht rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

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

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

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet heeft de gemeente Soest in bestemmingsplannen een regeling opgenomen ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt een onderzoeksplicht indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt. Omdat geen bodemingrepen plaatsvinden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2.2.4. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) maakt onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

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

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

2.2.5. Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN is opgenomen in het Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

2.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en

verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

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

2.2.7. Nationaal Waterprogramma 2022-2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

2.2.8. Watertoets

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

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

2.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water

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

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

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

2.2.10. Wet gemeentelijke watertaken

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

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

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

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de

Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:
- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

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

De planontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een appartementengebouw binnen bebouwde kom van Soest. Daarmee wordt aangesloten op het uitgangspunt van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het hergebruik van een bestaand pand, dat door duurzame vervolgfunctie krijgt als appartementen gebouw. Voor het overige past de onderhavige planontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

2.3.2. Interim Omgevingsverordening

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van het kantoorpand naar woningbouw is voor die datum ingediend. Op dat moment was de Interim Omgevingsverordening van toepassing die op 1 april 2021 in werking is getreden.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan[1] dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 32 appartementen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking voor het anders situeren van het schoolgebouw op een bestaand schoolterrein. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor transformatie van Birkstraat 95 van kantoor naar wonen.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

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

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

2.4.2. Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

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

- Waterveiligheid

[1] Op grond van artikel 1.3 van de Interim Omgevingsverordening geldt deze bepaling ook voor omgevingsvergunningen die met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden verleend.

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

2.4.3. Keur en Legger

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

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

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

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:
- voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de beschermingszones van watergangen wel.
- voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken.

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

Ook na 2030 kent de regio Amersfoort een groeiopgave. Het is een geliefd vestigingsgebied, met als keerzijde dat ruimte en leefbaarheid onder druk komen te staan. Het ontwikkelbeeld schetst een integraal perspectief voor de verschillende ruimtevragers. Het ontwikkelbeeld rust op een zestal pijlers:
- robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit;
- combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te waarborgen;
- wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen;

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

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

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

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

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

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

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

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

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

Afbeelding 3: Fragment visiekaart.



2.5.2. Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023

Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023 vastgesteld. In die verordening is bepaald dat woningbouwontwikkelingen vanaf 15 woningen in de kern Soest minimaal moeten bestaan uit 30% sociale huur, 5% middenhuur, 15% sociale koop en 15% betaalbare koop. Het overige deel van de ontwikkeling is vrij in te vullen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn en de inkomensdoelgroepen.

Het plan voldoet niet aan de verordening. In plaats van sociale huurwoningen worden sociale koopwoningen gerealiseerd. Hiervoor dient een bijdrage via het compensatiefonds sociale huur te worden afgedragen.

2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Birkstraat behoort tot de hoofdwegenstructuur. In de spitsuren is de doorstroming op de verbinding Ossendamweg/Vondellaan/Birkstraat problematisch. Een intensivering van de ontsluiting op de Birkstraat zou de doorstroming voor het verkeer beperken en daarmee afbreuk doen aan de bereikbaarheid van Soest. De Birkstraat vormt de belangrijkste ontsluiting van Soest naar Amersfoort. Zowel voor auto-, bus- als fietsverkeer. Uit dat oogpunt is het ongewenst dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de Birkstraat vanaf het perceel toeneemt. Er zal geen rechtstreekse uitrit vanaf het perceel naar de Birkstraat worden aangelegd. Net als in de huidige situatie zal autoverkeer gebruik maken van de Van Lenneplaan.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 14 oktober 2021 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 3.2.3 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Birkstraat 95 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.4. Groenstructuurplan

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

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

2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

In de nota De groene kernkwaliteit van Soest (2014) is het groenbeleid van de gemeente Soest vastgelegd. De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het

groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

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

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

2.5.6. 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. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:
- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat de Birkstraat behoort tot de bomenstructuur. Bomenstructuren zijn onder meer lanen, oude houtwallen, parken en bos- en natuurgebieden die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap en onderstrepen deze de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Binnen de bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld. Ook de gronden langs de perceelsgrens op het perceel Birkstraat 95 behoren tot de bomenstructuur. Hierin staan geen bomen.

2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

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

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

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

Bij woningbouw moet (een deel van) de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een ontwikkeling van 6 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn.

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

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

Om de parkeerbehoefte te bepalen is een berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat voor de planontwikkeling 50 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Wanneer in totaal 113 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd zijn er 47 (46,3) parkeerplaatsen noodzakelijk. Daarvan zijn er 11 voor bezoekers (1 parkeerplaats per 3 woningen).

Bij die berekening kan echter rekening gehouden met dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages. Er is namelijk een verschillend patroon van tijden waarop bewoners en bezoekers van de woningen aanwezig zijn en wanneer het kantoorpersoneel aanwezig is. Bewoners en bezoekers zijn als van elkaar te onderscheiden functies aangemerkt conform de CROW. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld 's nachts groot, terwijl er dan geen bezoek is. Op zaterdagavond is er het meeste bezoek, terwijl dan een deel van de bewoners niet thuis is. Dit biedt mogelijkheden om op dat moment het bezoek deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden.

Afbeelding 5: Benodigde parkeerplaatsen.

Type	Parkeer-norm (auto)	Parkeernorm (auto +fiets)	Aantal	Parkeer-norm (auto) totaal	Aantal woningen met fiets parkeren	Parkeer-norm (fiets) totaal
Woning van 41 tot en met 55 m²	0,9	0,8 +2 fiets	15	13,5	12,0	30
Woning van 56 tot en met 70 m²	1,2	1,1 +3 fiets	6	7,2	6,6	18
Woning van 86 tot en met 100 m²	1,7	1,6 +5 fiets	7	11,9	11,2	35
Woning van 101 tot en met 115 m²	1,9	1,8 +5 fiets	2	3,8	3,6	10
Woning van 116 tot en met 130 m²	2,0	1,9 +6 fiets	2	4,0	3,8	12
Kantoor	1,9 /100m² bvo	1,8 +1,5 fiets /100 m² bvo	503	9,6	9,1	7,5
Totaal				***50,0***	***46,3***	***112,5***

Afbeelding 6: Te hanteren aanwezigheidspercentages.

Doel-groep	werk-dag ochtend	werk-dag middag	werk-dag avond	koop-avond	werk-dag nacht	zater-dag-middag	zater-dag-avond	zon-dag-middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bedrijf en/of kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Afbeelding 7: Parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages.

Doelgroep	werk-dag och-tend	werk-dag middag	werk-dag avond	koop-avond	werk-dag nacht	zater-dag-middag	zater-dag-avond	zon-dag-middag
Woning van 41 tot en met 55 m²	6,0	6,0	10,8	9,6	12,0	7,2	9,6	8,4
Woning van 56 tot en met 70 m²	3,3	3,3	5,9	5,3	6,6	4,0	5,3	4,6
Woning van 86 tot en met 100 m²	5,6	5,6	10,1	9,0	11,2	6,7	9,0	7,8
Woning van 101 tot en met 115 m²	1,8	1,8	3,2	2,9	3,6	2,2	2,9	2,5
Woning van 116 tot en met 130 m²	1,9	1,9	3,4	3,0	3,8	2,3	3,0	2,7
kantoor	9,1	9,1	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	***27,7***	***27,7***	***33,9***	***30,2***	***37,2***	***22,3***	***29,8***	***26,0***

Op basis van de aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. De parkeereis wordt in dergelijke gevallen gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte van verschillende functies op het geldende maatgevende (drukste) moment zoals deze gedurende een dagdeel in de week optreedt. Voor de 32 appartementen zijn zonder dubbelgebruik 47 (46,3) parkeerplaatsen en 113 (112,5) fietsparkeerplaatsen noodzakelijk. Uit de berekening blijkt dat werkdagnacht maatgevend is. Op dat moment mag voor het benodigde aantal parkeerplaatsen worden uitgegaan van een factor van 100% voor de appartementen en 0% voor de kantoren. Op basis van de aanwezigheidspercentages zijn 38 (37,2) parkeerplaatsen noodzakelijk ten behoeve van de planontwikkeling.

Op het achterterrein worden 38 parkeerplaatsen aangelegd. De planontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen 4e herziening.

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

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

Het woningbouwontwerp voldoet aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

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

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Op 1 december 2022 is vervolgens door de gemeenteraad besloten de werkingsduur van dit plan met twee jaar te verlengen.

Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling valt in binnenstedelijk gebied. Steden krijgen te maken met een toename van hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering en verdichting. Het uitvallen van stedelijke functies en hoge kosten op lange termijn kunnen voorko-

men worden door beperking van wateroverlast en hitte als ontwerpuitgangspunt op te nemen bij de (her)inrichting van de stad.
Doordat het verhard oppervlak afneemt en er een daktuin wordt gerealiseerd wordt er een bijdrage geleverd aan een meer klimaatbestendige omgeving dan in de huidige situatie. Door infiltratiekratten onder de parkeerplaats aan te brengen wordt rekening gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering.

2.5.10.Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

2.5.11.Welstandsbeleid

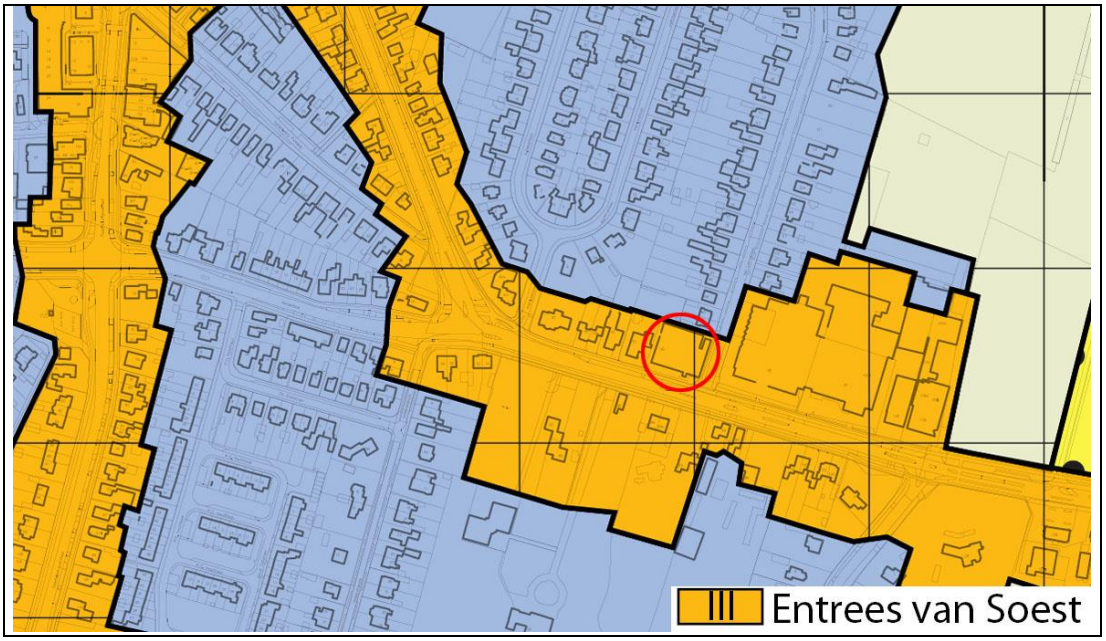
Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied III: Entrees van Soest (zie afbeelding 8). Voor dit deelgebied is het beeldkwaliteitplan Entree's van Soest (2005) van kracht.

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

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

Afbeelding 8: Gebiedsindeling Welstandsnota.



Het bouwplan zal door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Bij een eerste beoordeling heeft de CRK verzocht om bakken met hoge beplanting op het dak te plaatsen, zodat er wat groen vanaf de straat zichtbaar is. Deze suggestie is meegenomen in het ontwerp.

2.5.12.Grondstoffenaanpak 2021-2023

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

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

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

In het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening Soest, is bepaald dat inzameling voor hoogbouw normaal gesproken via ondergrondse containers restafval plaatsvindt. Deze ondergrondse containers zullen langs de Van Lenneplaan, nabij de inrit naar de parkeerplaats worden geplaatst.

2.5.13.Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg 2017-2027

Op 22 februari 2018 is het Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg 2017-2027 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. In dit toetsingskader wordt ingegaan op de (fysieke) ruimtevraag voor bedrijfs- en kantoorpanden in Soest en Soesterberg voor de periode tot en met 2027. Er is meer aanbod van dan vraag naar kantoorruimte in de gemeente Soest als geheel. Voor de kern Soest wordt wel terughoudend omgegaan met het transformeren van kantoorruimte.

In het behoefteonderzoek dat ten behoeve van de totstandkoming van dit toetstingskader is uitgevoerd is een afwegingskader opgenomen om transformatie initiatieven te kunnen beoordelen. Daarvoor zijn de volgende criteria relevant:

- kwalitatieve aspecten
  Is het huidige pand courant als kantoor? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- ligging
  Is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- programma aanpasbaar
  Biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- Versterking ruimtelijke structuur
  Welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- Huisvestingswensen
  Worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Het kantoorpand Birkstaete aan de Birkstraat 95 voldoet niet meer aan de eisen die hedendaagse kantoorgebruikers aan een kantoorpand stellen. Daardoor is het aantal verhuurde units de laatste jaren steeds lager geworden. Door de ligging aan de rand van een woonwijk draagt de transformatie bij aan de realisatie van woningen voor diverse doelgroepen, die past binnen het regionale programmering wonen en werken (zie paragraaf 2.3.2). Door de transformatie wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze benut. Omdat er één kantoorpand wordt getransformeerd is er niet gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Er blijft nog wel 503 m² BVO kantoorruimte in het souterrain aanwezig. Uit het oogpunt van milieuzonering (zie paragraaf 4.2.3) zijn er geen knelpunten met andere functies in de omgeving te verwachten. Gelet hierop kan over het geheel

genomen worden geconcludeerd dat transformatie op grond van het toetsingskader aanvaardbaar is.

2.5.14.Cultureel erfgoed in de omgevingstafel

De gemeente Soest gebruikt de memo Cultureel erfgoed in de omgevingstafel om te beoordelen of bij planvorming de cultuurhistorische waarden voldoende zijn meegewogen. Op grond van die memo dient in een ruimtelijke onderbouwing bij het (afwijken van het) bestemmingsplan een cultuurhistorische paragraaf worden opgenomen met de volgende inhoud:

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

In paragraaf 3.1.1 is de cultuurhistorische context van het plangebied omschreven. In paragraaf 4.5 van deze onderbouwing wordt geconstateerd dat er voor de planontwikkeling geen belemmeringen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

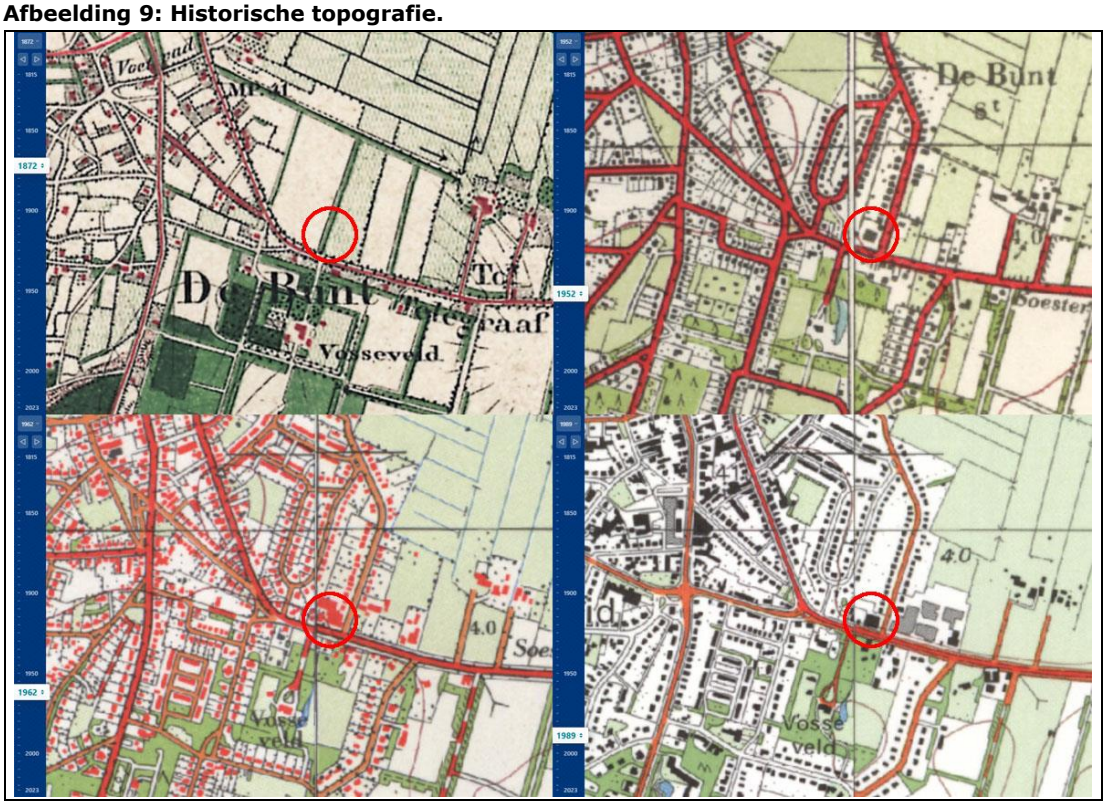
3.1.1. Cultuurhistorie

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

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

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

Afbeelding 9: Historische topografie.



De oude dorpskern van Soest ligt ten oosten van de eng, op de plaats waar de Peter van de Breemerweg aansluit op het Kerkpad. Na 1900 vindt de eerste uitbreiding plaats op de

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

Op het perceel Birkstraat 95 is op de topografische kaart uit 1952 voor het eerst bebouwing zichtbaar. Oorspronkelijk was op het perceel de garage/werkplaats van vervoersmaatschappij en familiebedrijf Tensen (1930-1980) gevestigd, met de karakteristieke donkerrode Volvobussen. Ook het woonhuis van de familie Tensen was aan de werkplaats gebouwd aan de zijde van de bakkerij Schothorst/Van deFlier/ Faas en nu Van Kooten. Naast de zuivelhandel en kruidenier Kortekaas en ook achter de bakkerij was een groot parkeerterrein voor de bussen.

Afbeelding 10: Busgarage Tensen.



Het familiebedrijf Tensen is per 1 januari 1980 verkocht aan de NS en het pand aan de Birkstraat, waarin de voormalige garage van Tensen was gevestigd, werd gekocht door een vastgoedhandelaar. De bebouwing is daarna gesloopt en vervangen door het huidige kantoorpand met daaronder een atoomschuilkelder voor de Koninklijke Familie. Deze schuilkelder was volledig afsluitbaar met dikke stalen sluisdeuren, douches om radioactieve besmetting af te spoelen en inclusief inpandige, ondergrondse watervoorziening en waterzuivering,

eigen stroomgenerator, voorraadkamers, enzovoort. Een gedeelte van het parkeerterrein bleef gehandhaafd en op een ander gedeelte werd een dubbel woonhuis gerealiseerd.

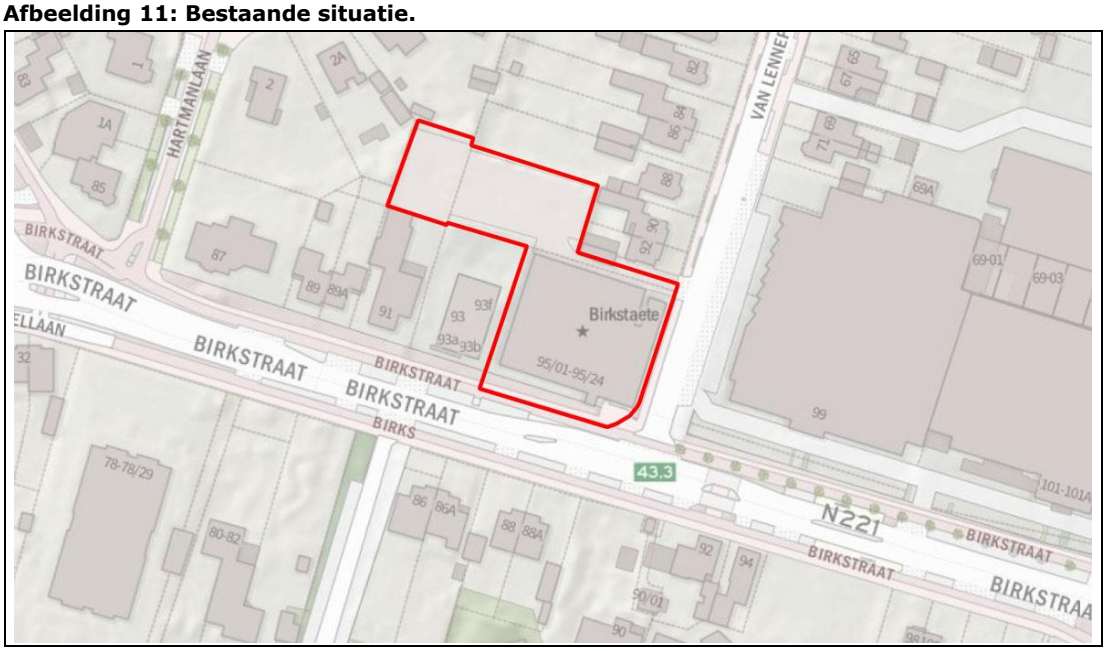
In kantoorpand, het Ondernemershuis Birkstaete, Birkstraat 95-1, is kantoorruimte op maat te huur geweest, variërend van een kantoorruimte, een flexplek, een vergaderruimte of een trainingsruimte voor 2 tot 24 personen, zowel voor langere periode als ook per dagdeel.

3.1.2. Stedenbouw

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

Het huidige pand bestaat uit twee bouwlagen met een forse kaplaag met een groot aantal dakkapellen. De begane grond ligt ongeveer een meter boven maaiveld. De hoofdentree van het pand bevindt zich op de afgeknotte hoek van de Birkstraat en de Van Lenneplaan.

Afbeelding 11: Bestaande situatie.



In de huidige en nieuwe situatie ligt (een deel) de haag langs de Van Lenneplaan op gemeentegrond en een deel van de verharding langs de Birkstraat op private grond.

3.1.3. Verkeersstructuur

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

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

3.1.4. Groen

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

Aan de wegzijde staat een haag.

3.1.5. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift afgevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 5,7 meter boven NAP. Uit de bodemonderzoek dat is uitgevoerd voor de herontwikkeling van Birkstraat 93-93a blijkt dat het grondwater op circa 3 m-mv ligt.

Oppervlaktewater

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

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden.

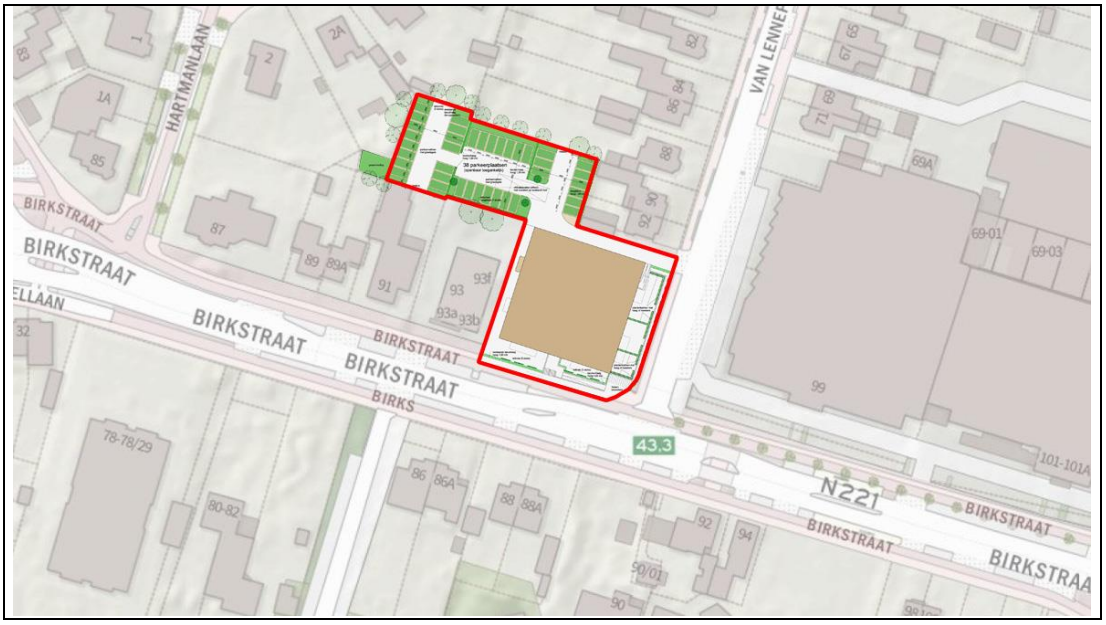
Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

Het bestaande kantoorpand zal ingrijpend worden verbouwd tot een appartementengebouw. Door deze transformatie wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze benut om meer woningen te bouwen.
Het casco van het gebouw blijft staan, maar alle gevels worden vervangen. De kaplaag op de tweede verdieping wordt een volledige bouwlaag. Doordat deze bouwlaag bij het huidige pand bestaat uit een forse kaplaag met een groot aantal dakkapellen, zal de toename van het bouwvolume beperkt worden beleefd. De terugliggende bouwlaag, die de liftopbouw op de verdieping daarboven vervangt zal hierdoor bovendien maar beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De toename van het bouwvolume is zodoende goed inpasbaar binnen de bestaande omgeving. De hoofdentree van het kantoorgebouw, die nu op de hoek van de Birkstraat en de Van Lenneplaan ligt, wordt verplaatst naar het midden van de gevel aan de Birkstraat. Door deze aanpassingen krijgt het gebouw een eigentijdse uitstraling. Het gebouw markeert de overgang van het bedrijventerrein en de woonomgeving en gaat het een herkenningspunt vormen bij deze entree van Soest en is er sprake van een verbetering van het straatbeeld ten opzichte van de bestaande situatie.

Afbeelding 12: Indicatieve toekomstige situatie.



In het complex komen 32 appartementen in verschillende categorieën. Op de begane grond, de eerste en tweede verdieping komen elk 10 appartementen en op derde verdieping 2 penthouses. Alle appartementen aan de wegzijden en enkele appartementen in de westgevel hebben op de begane grond een terras en op de verdiepingen een balkon. De penthouses hebben een ruim dakterras. Het dak zal voor een deel worden uitgevoerd als sedumdak. Dit gebeurt onder meer aan de noordzijde van het gebouw met het oog op privacy van de be-

woners aan de Van Lenneplaan. De dakterrassen worden onderling door middel van plantenbakken van elkaar gescheiden.

De bergingen voor de woningen zullen in het bestaande souterrain worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van dit souterrain is hier ook nog 503 m² BVO aan kantoorruimte aanwezig.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een schaduwstudie[2] uitgevoerd. Doordat de kaplaag wordt vervangen door een volledige bouwlaag neemt de bezonning met name in het voor- en najaar in de achtertuin van het perceel Van Lenneplaan 92 beperkt af ten opzichte van die in de bestaande situatie. Ook het huidige pand zorgt ervoor dat de achtertuin van het perceel in het voor- en najaar een groot deel van de dag in de schaduw ligt.

Afbeelding 13: Artist impression.



Daarnaast is getoetst of wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Een gebouw voldoet aan die lichte TNO-norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Uit die toets blijkt dat zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie niet wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

Uit de schaduwstudie blijkt dat de terugliggende bouwlaag geen invloed heeft op de schaduwwerking op dat perceel.

[2] buRO - bureau voor ruimtelijke ordening en advies, Schaduwstudie Birkstraat 95, 0342-73-SST, Amersfoort, 24 augustus 2024

In de huidige en nieuwe situatie ligt (een deel) de haag langs de Van Lenneplaan op gemeentegrond en een deel van de verharding langs de Birkstraat op private grond. De initiatiefnemer is bereid om met de gemeente Soest afspraken te maken over een grondruil waardoor de openbare verharding langs de Birkstraat in eigendom komt van de gemeente Soest en de haag in eigendom van initiatiefnemer.

3.2.2. Woningbouwprogramma

Het appartementengebouw bestaat in totaal uit 32 koopappartementen, te weten 15 sociale koop-, 6 middeldure en 11 vrije sectorappartementen.

3.2.3. Verkeer

De Birkstraat vormt de belangrijkste ontsluiting van Soest naar Amersfoort. Zowel voor auto-, bus- als fietsverkeer. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en met het oog op de doorstroming op de Birkstraat is een intensivering van een rechtstreekse ontsluiting op de Birkstraat niet gewenst. De bewoners zullen net als de gebruikers van het kantoor gebruik maken van de parkeerplaats achter het pand. Deze parkeerplaats zal volledig opnieuw worden ingericht met waterdoorlatende bestrating en hagen. Gelet op de beperkte ruimte zijn er geen mogelijkheden om de bestaande aansluiting op de parkeerplaats aan te passen overeenkomstig de Leidraad fysieke leefomgeving.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking is de CROW-brochure Parkeerkencijfers 2024 gebruikt. Uit de berekening in afbeelding 14 blijkt dat de verkeersgeneratie per etmaal normatief afneemt. Hierdoor is er sprake van een verminderde verkeersintensiteit richting de Birkstraat.

Afbeelding 14: Verkeersaantrekkende werking.

Type	**Verkeergeneratie**		**Aantal / m²**	**Totaal**
	Norm	**Gemiddeld**		
Toekomstig				
Koop, etage > 100 m²	6,7-7,5	7,1	4	28,4
Koop, etage 75-100 m²	5,2-6,0	5,6	7	39,2
Koop, etage < 75 m²	4,5-5,3	4,9	21	102,9
Kantoor zonder baliefunctie	6,3-8,1	7,2	503 m² bvo	36,2
Totaal toekomstig				*206,7*
Bestaand				
Kantoor zonder baliefunctie	6,3-8,1	7,2	3.505 m² bvo	252,4
Totaal bestaand				*252,4*

3.2.4. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Doordat terrassen op de begane grond met hagen worden afgeschermd en het dakterras een groendak krijgt, vergroent het aanzicht vanaf de Birkstraat. Ook de parkeerplaats wordt opnieuw ingericht met hagen en er worden nieuwe bomen aangeplant.

3.2.5. Water

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak af, omdat op de parkeerplaats van waterdoorlatende bestrating gebruik wordt gemaakt. Voor het overige brengt het bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

De gemeente Soest hanteert een bergingseis van 40 mm. Bij de berekening van de benodigde berging is uitgegaan van 1.140 m² verhard oppervlak. Dit is de oppervlakte van de parkeerplaats. De bergingseis bedraagt derhalve afgerond 46 m³ (=1.140 x 0,04). Hiervoor zullen infiltratiekratten onder de parkeerplaats met een overstortkolk die loost op de Van Lenneplaan worden aangebracht. In de praktijk zal deze overstort slecht nodig zijn bij zeer extreme regenval.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

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

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Milieueffectrapportage

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

De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1 een oppervlakte van 100 hectare of meer
2 een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3 een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer."

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

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

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

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

Afbeelding 15: Beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Bestemmingsplan: herontwikkeling/ woningbouwontwikkeling, het gaat om appartementen.
Cumulatie met andere projecten	Geen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de appartementen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water. Omdat de woningen gasloos worden is het gebruik van (fossiele) brandstoffen beperkt tot het eventuele verbruik van elektriciteitscentrales.
Productie afvalstoffen	Niet meer dan in iedere woonwijk het geval is.
Verontreiniging en hinder	Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.
Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	Geen.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Geen.
Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Kantoor, parkeerplaats en tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Gelet op de grote afstand tot het dichtstbij gesitueerde voor stikstof gevoelige natuurgebied is er geen sprake van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen die Natura 2000-gebieden. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest (versie 2016) is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2(AWV2), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm – mv. Er vinden geen bodemingrepen plaats.
Kenmerken van het potentiële effect	
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Het projectgebied bevindt zich in een bestaande wijk. Het plan bestaat uit het transformeren van een kantoor door 32 appartementen. Dit betekent dat er geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn. Er wordt ter plaatse voldoende parkeergelegenheid gecreëerd, zodat voor de parkeerbehoefte niet behoeft te worden teruggevallen op parkeergelegenheid in de bestaande wijken. Het plan staat geen bodembelastende functies toe. Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing. De effecten zijn beperkt tot de locatie zelf.
Intensiteit en complexiteit van het effect	Niet van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van negatieve effecten ten gevolge van dit pro-

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

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

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

4.2.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Omdat wonen echter een gevoeliger functie is dan kantoor, is bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond van de bodem (tot 0,5 m-mv) licht verhoogde gehaltes minerale olie en PAK-verbindingen bevat (klasse industrie). In de ondergrond is in één boring een matige verontreiniging met minerale olie vastgesteld. Dit betreft voornamelijk PAK verbindingen en dieselolie. Deze verontreiniging is te relateren aan het voormalige gebruik van de locatie (tankstation en garagebedrijf). De sterke verontreinigingen met minerale olie in de ondergrond en het grondwater vastgesteld in 1998 zijn in dit onderzoek niet weer vastgesteld. Dit betekent dat de oude verontreinigingen natuurlijk zijn afgebroken of zeer lokaal waren. Het grondwater is niet verontreinigd (géén overschrijding signaleringswaarde).

Vanwege de aangetroffen bijmengingen met puin is asbest in grond onderzoek[4] uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel visueel en analytisch sprake is van een niet-asbesthoudende puinhoudende bodemlaag.

---

[3] Van Dijk geotechniek en milieu, Verkennend bodemonderzoek renovatie en functiewijziging kantoorpand, Birkstraat 95-1 te Soest, 153733versie 1 (definitief), De Meern, 23 januari 2025

[4] Van Dijk geotechniek en milieu, Briefrapportage aanvullend bodemonderzoek (asbest in grond)renovatie van pand, Birkstraat 95-1 te Soest, 153733/BB, De Meern, 3 februari 2025

Indien op een later moment grondwerkzaamheden plaatsvinden aan de noordzijde van het pand dient rekening gehouden te worden met de matige olie verontreiniging.

Conclusie
Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er vooralsnog milieuhygiënisch gezien, met uitzondering van asbest, geen bezwaar lijkt tegen de voorziene renovatie en functiewijziging van het pand.

4.2.3. Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

Afbeelding 16: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Situatie in het projectgebied
Aan de overzijde van de Van Lenneplaan is een meubelzaak gevestigd. Detailhandel behoort tot milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter. Aan de Birkstraat 96 is een onderdeel van De Paardenkamp gehuisvest op 54 meter afstand. Een paardenhouderij (categorie 3.1) heeft een richtafstand van 50 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan. Voor het overige zijn er rondom het plangebied geen bedrijfslocaties aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

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

4.2.4. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Het plangebied ligt echter ook binnen de geluidszone van de Birkstraat en de Vondellaan waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Deze wegen hebben derhalve een geluidszone.

Derhalve is akoestisch onderzoek[5] uitgevoerd. De gegevens van de weg zijn verkregen uit het regionale verkeersmodel voor 2030. Voor peiljaar 2034 is gerekend met een autonome groei van 1% per jaar. Op de Birkstraat bedraagt de etmaalintensiteit van het verkeer dan 18.509 mvt/etmaal. Het wegdek op de Birkstraat bestaat uit SMA NL9 (± vgl. standaard DAB). Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Birkstraat ten hoogste 61 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

[5] AWG Geluidadvies, Akoestisch onderzoek transformatie Birkstraat 95 Soest, 2024-116, Versie Okt.24-v1, Ermelo, 29 oktober 2024

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

De gemeente Soest heeft geluidbeleid vastgesteld, dat in 2019 is geactualiseerd. Het hogere waardenbeleid heeft als uitgangspunt, dat met nieuwe, ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. Het aspect geluid speelt daarbij een belangrijke rol. Het beleid is er dan ook op gericht om (nieuwe) geluidhindersituaties in de gemeente zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij geldt bovendien, dat wonen op locaties met een hoge geluidbelasting niet hoeft te leiden tot een toename van de geluidhinder. Daarvoor moet zowel tijdens de planvorming als bij de verdere uitwerking van ruimtelijke plannen mede rekening worden gehouden met het geluidaspect. Het beleid kan namelijk alleen succesvol zijn als vroegtijdig in de ruimtelijke planfase rekening wordt gehouden met het hogere waardenbeleid. Alle hogere waardenverzoeken en ambtshalve door burgermeester en wethouders te nemen hogere waardenbesluiten zullen worden getoetst aan wettelijke randvoorwaarden en criteria en aan dit hogere waardenbeleid.

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

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

gelijk als er een geluidsluwe gevel aanwezig is. Deze voorzieningen worden aangemerkt als een geluidwerende maatregel in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger).
- Bij transformatie moet er minimaal één geluidsluw geveldeel aanwezig zijn waar de geluidsbelasting vanwege een individuele verkeersweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde verhoogd met 5 dB.

Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op gevel de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt, is aanvullend onderzoek naar de binnenwaarde nodig. Deze binnenwaarde is voor nieuwbouw 33 dB. Als de binnenwaarde wordt overschreden moet in het aanvullend onderzoek maatregelen worden voorgesteld. Voor het bepalen van de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie wordt de cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} (exclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder) als uitgangspunt genomen. Dit geldt als er sprake is van een meervoudige geluidsbelasting (veroorzaakt door meer dan één weg).

Afbeelding 17: Benodigde hogere waarden.

App.	Hw (m)	Gevel				Geluidluw deel
		Z	W	O	N	(≤53 dB)
1	2.2	61	56	-	-	Nee
2	2.2	61	-	53	-	Oost
3	2.2	-	-	51	-	Oost
9	2.2	-	51	-	-	West
10	2.2	-	54	-	-	Nee
11	5.1	61	57	-	-	Zuid balkon
12	5.1	61	-	59	-	Zuid en oost balkon
13	5.1	-	-	53	-	Oost balkon
14	5.1	-	-	54	-	Oost balkon
19	5.1	-	49	-	-	Nee (+1 dB)
20	5.1	-	49	-	-	West balkon
21	8.6	66	62	-	-	Nee
22	8.6	66	-	64	-	Nee
23	8.6	-	-	58	-	Nee
24	8.6	-	-	60	-	Oost balkon
29	8.6	-	54	-	-	West
30	8.6	-	-	55	-	West

Bij transformaties geldt dat volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen de in het hogere waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting en 41 dB(A) bij verkeerslawaai. Als deze waarde kleiner is moeten maatregelen worden getroffen, zodanig de binnenwaarde ten hoogste 38 dB bedraagt. Deze voorwaarde geldt overigens alleen wanneer de buitenschil van de woning in tact wordt gelaten. Bij wijzigingen aan de buitenschil is een binnenwaarde van 33 dB acceptabel.

Maatregelen in bron en overdracht zijn hier niet reëel te treffen. Het casco van het pand blijft staan, waarmee verschuiven geen optie is. Als mogelijk maatregel is lokale afscherming doorgerekend. In de tuinen aan de oostzijde door een scherm van 2,0 meter hoog (+wegdek) en groen in te passen. Op de 1e verdieping door gesloten balkons met schuifpanelen toe te passen, met buitenluchtkwaliteit (bijvoorbeeld M-view of Solarlux). Op de tweede verdieping is dat niet mogelijk. Op de derde verdieping wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den}=48 dB.

Er dienen derhalve hogere waarden te worden aangevraagd zoals opgenomen in afbeelding 17.

Om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke geluidwering van de gevels nodig van $G_{A;K}$ =20-33 dB. Gezien de hoge benodigde geluidwering zijn suskasten nodig ingeval van natuurlijke toevoer. Verder is waarschijnlijk wat zwaarder glas nodig. Voor exacte bepaling van de benodigde materialen is een bouwakoestisch onderzoek nodig. Advies is dit uit te voeren als het plan planologisch verder akkoord is.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt is er, indien er hogere waarden worden verleend, ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 32 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

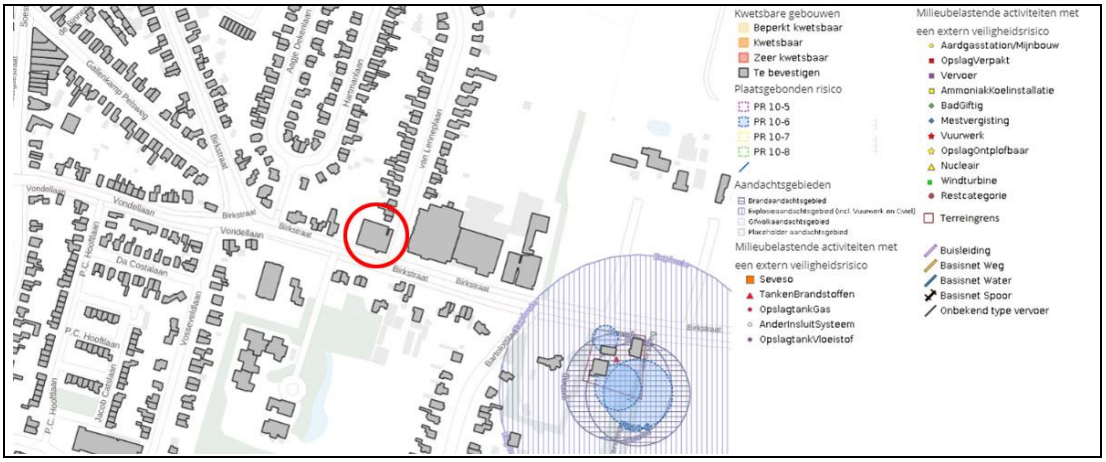
Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

4.2.6. Externe veiligheid

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

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

Afbeelding 18: Fragment risicokaart.



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

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 32 appartementen in het plangebied.

4.2.7. Geurhinder

Aan de oostkant van de bebouwde kom van Soest is aan de Birkstraat 107 en 109 de Paardenkamp gevestigd. Dit is een rusthuis voor paarden en pony's. De afstand van het perceel Birkstraat 95 tot het agrarisch bouwvlak van de Paardenkamp bedraagt ongeveer 240 meter.

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

blijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt).

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

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

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

Conclusie
Agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Water

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

Algemeen
Op 23 januari 2025 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

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

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de

GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

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

Proces
In het kader van de planontwikkeling is op 23 januari 2025 de digitale watertoets (www.hetwateradvies.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in

het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor het plangebied is ecologisch onderzoek[6] uitgevoerd.

Gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Arkemheen op een afstand van meer dan 9,5 kilometer. Directe en indirecte effecten op beschermde soorten en habitats zijn gezien de afstand in relatie tot de werkzaamheden en het gebruik uit te sluiten. Er is een stikstofberekening[7] gemaakt om te beoordelen of de planontwikkeling een stikstofemissie heeft op daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Uit die berekening blijkt dat zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase de depositietoename in het betreffende Natura 2000 gebied niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Van significante negatieve effecten is derhalve geen sprake. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van stikstofdeposities is derhalve niet nodig.

De afstand tot de meest nabijgelegen NNN is ongeveer 560 meter. Omdat het plangebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming
Het terrein is onderzocht op beschermde soorten en/of verblijfplaatsen. Er is specifiek gezocht naar aanwijzingen voor verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten. Uit de resultaten blijkt dat deze niet zijn gevonden of te verwachten. In het plangebied zijn beschermde soorten of verblijfplaatsen met zekerheid uit te sluiten. Verdiepend onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet nodig.

Zorgplicht
Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de ‘zorgplicht’ (artikel 11.27 en 11.28 Bal), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dat betekent hier bijvoorbeeld het slopen te starten buiten de broedtijd.

Conclusie
De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

---

[6] Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten transformatie Birkstraat 95 Soest, 2024-116 Versie Dec.24-v1, Ermelo, 3 december 2024

[7] StikstofenMeer, Verantwoordingsrapport Stikstofdepositie berekening Transformatie Birkstraat 95 Soest Amersfoort, 12 januari 2025

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

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

Het gebouw is geen Rijks-of gemeentelijk monument. De bestaande bebouwing heeft geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden. De transformatie van het kantoorpand naar een appartementengebouw heeft geen consequenties voor de cultuurhistorische waarden. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

4.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft twee inloopbijeenkomsten georganiseerd waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd. Tijdens de eerste bijeenkomst op 2 april 2024 is aan geïnteresseerden uitleg gegeven over het beoogde plan en aan gevraagd hoe zij tegen de beoogde ontwikkeling aankeken. Ook was er ruimte voor vragen, zorgen en andere opmerkingen. Op basis van de reactie van omwonenden, zijn de plannen verder uitgewerkt en aangescherpt. Op 11 juli 2024 is een tweede bijeenkomst georganiseerd, waarbij de verder aangescherpte plannen werden gepresenteerd en we opnieuw in gesprek gingen met omwonenden en andere geïnteresseerden. Daarnaast zijn individuele gesprekken met twee aangrenzende bewoners gevoerd. Voorafgaand aan deze individuele gesprekken is een zonnestudie uitgevoerd, om inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking.

Gedurende het proces zijn omwonenden op de hoogte gehouden over de beoogde ontwikkeling. Huis-aan-huis zijn bewoners meermaals schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomsten. Ook ontstond er gaandeweg een mailinglijst van geïnteresseerden. Aanwezigen van de inloopbijeenkomsten ontvingen na de bijeenkomsten een verslag van de opbrengst.

Het resultaat van dit traject is vastgelegd in een participatieverslag[8]. Bovenstaand proces heeft geresulteerd in verdere uitwerking en aanscherping van het ontwerp. Er is hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de ideeën, wensen en zorgen van de omgeving. Een aantal direct omwonenden blijft bezorgd en bezwaar wil maken. Tegelijkertijd zijn betrokken buren overwegend tevreden en positief over het ontwerp en het proces.

[8] JeeGee Vastgoed, Participatieverslag Herontwikkeling Ondernemershuis Birkstaete Birkstraat Soest, Loosdrecht, 11 november 2024