Gemeente
Soest



MOTIVERING ONTWERPBESLUIT WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Beukenlaan 17

INHOUDSOPGAVE VAN DE MOTIVERING

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan 3
1.2 Ligging besluitgebied 3
1.3 Leeswijzer 5
2 BESCHRIJVING BESLUITGEBIED 6
2.1 De bestaande situatie 6
2.2 De beoogde ontwikkeling 10
3 TOETSING AAN HET GELDENDE OMGEVINGSPLAN 16
3.1 Huidige planologische situatie 16
3.2 Geldende bestemmingsplannen 16
3.3 Strijdigheid 17
4 TOETSING BELEID EN INSTRUCTIEREGELS 18
4.1 Beleid en Instructieregels Rijk 18
4.2 Beleid en Instructieregels Provincie 20
4.3 Beleid en visie gemeente 23
5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING 31
5.1 Archeologie 31
5.2 Bodem(kwaliteit) 32
5.3 Cultuurhistorie en cultureel erfgoed 34
5.4 Geluid 37
5.5 Geur 41
5.6 Gezondheid 42
5.7 Kabels en leidingen 43
5.8 Klimaatadaptie en duurzaamheid 44
5.9 Kwaliteit van de buitenlucht 45
5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 46
5.11 Natuur 46
5.12 Omgevingsveiligheid 49
5.13 Trillingen 50
5.14 Verkeer en parkeren 50
5.15 Waterbelang 52
5.16 Windhinder 55
5.17 M.e.r.-beoordeling 56
6 JURIDISCHE ASPECTEN 58
6.1 Inleiding 58
6.2 Het Omgevingsplan 58
6.3 Opbouw Omgevingsplan 58
6.4 Artikelsgewijze toelichting 58
7 HAALBAARHEID 59
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 59
8 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE 60
8.1 Inleiding 60
8.2 Belangenafweging 60
8.3 Conclusie 60

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT WIJZIGEN VAN HET OMGEVINGSPLAN

Op het perceel Beukenlaan 17 in Soest is momenteel een hoveniers- en boomverzorgersbedrijf met bijbehorende gebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. Als onderdeel van de bedrijfsvoering vindt ook verkoop van onder andere bomen en planten plaats, wat voor de nodige (vracht)verkeersdruk zorgt.
De bedoeling is dat het huidige bedrijf zal verhuizen naar een geschiktere locatie, waarna het huidige perceel herontwikkeld kan worden. Als onderdeel van deze herontwikkeling zullen twee bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden op het noordelijk deel van het perceel in totaal 3 vrijstaande woningen gebouwd. De bestaande woning op het zuidelijke deel van het perceel blijft behouden en wijzigt van functie; van bedrijfswoning naar (burger)woning. Daarbij worden de nieuwe woonpercelen landschappelijk ingepast.

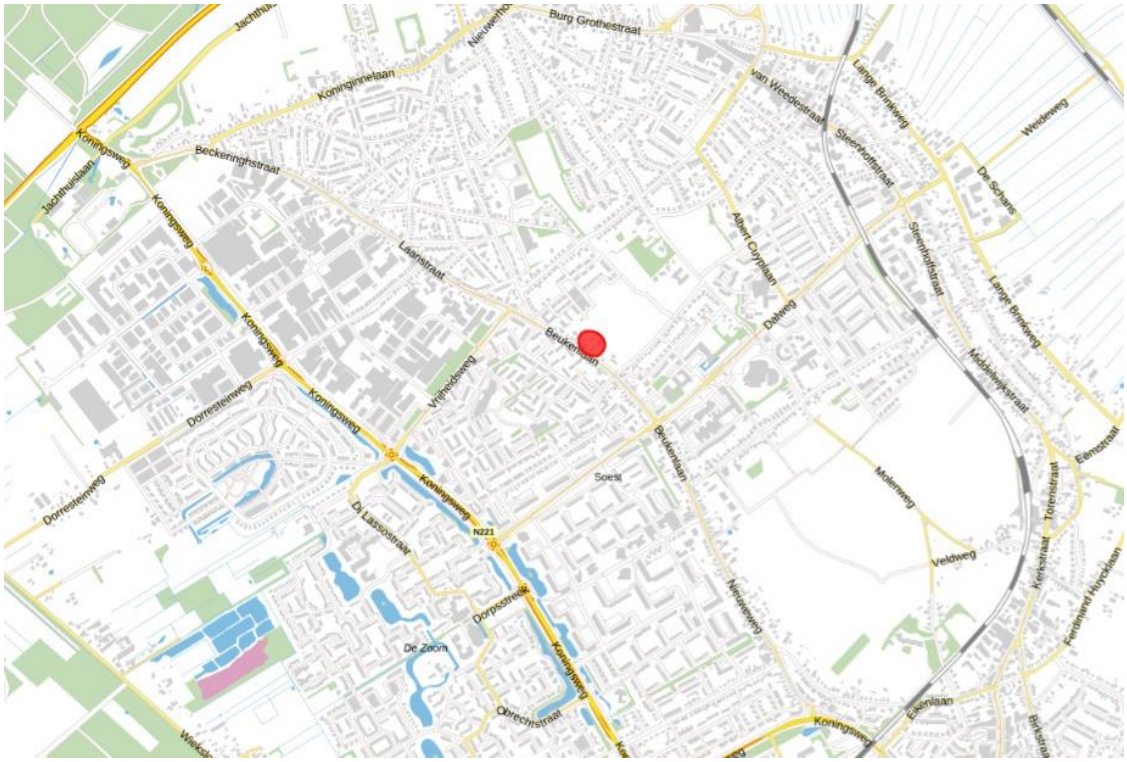
De regeling in het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Soest staat de woonfunctie en de bouw van woningen op dit agrarisch bedrijfsperceel niet toe. Om het woningbouwplan mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Soest worden gewijzigd.
Hiervoor is een wijzigingsbesluit nodig.

Voorliggende motivering bevat de onderbouwing van het wijzigingsbesluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

1.2 LIGGING BESLUITGEBIED

Het besluitgebied ligt binnen de kern Soest en heeft betrekking op een agrarisch bouwperceel aan de Beukenlaan 17. Het perceel ligt ingeklemd tussen meerdere woonpercelen en grenst in het noorden aan de Noordelijke Eng.
Het besluitgebied is kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie K, perceelnummers 845, 3473 en 3700 en heeft een totale oppervlakte van ca. 3.125 m².

De ligging en begrenzing van het besluitgebied zijn in figuur 1 en figuur 2 weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging besluitgebied op een topografische kaart (bron: PDOK)



Figuur 2 - Ligging en begrenzing besluitgebied op een luchtfoto, in combinatie met kadastrale gegevens (bron: PDOK)

1.3 LEESWIJZER

Deze motivering van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan is als volgt opgebouwd.

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en nieuwe situatie van het besluitgebied.

In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst aan het geldende omgevingsplan (van rechtswege) en worden de strijdigheden inzichtelijk gemaakt.

In hoofdstuk 4 komt de toetsing van de ontwikkeling aan het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 5 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld.

In hoofdstuk 6 wordt toegelicht wat een omgevingsplan inhoudt en hoe dit is opgebouwd. Ook wordt beschreven hoe de regels geïnterpreteerd moeten worden.

In hoofdstuk 7 komt de haalbaarheid van het project aan de orde. Ingegaan wordt op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de participatie met de omgeving, en de financiële haalbaarheid van het initiatief.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een integrale belangenafweging en eindconclusie opgemaakt en daarmee bepaald of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

2 BESCHRIJVING BESLUITGEBIED

2.1 DE BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het besluitgebied maakt deel uit van een gebied dat bekend staat als de Soester Eng. De Soester Eng is van belang voor de ontstaansgeschiedenis van Soest. Soest is namelijk in de middeleeuwen ontstaan als een langgerekt dorp op de overgang van een hoger gelegen stuwwal (de Utrechtseweg heuvelrug) naar een lagergelegen gebied (Eemvallei).
Nabij het dorp lagen de akkers (engen) die werden gebruikt voor de verbouw van gewassen. In de loop der eeuwen werden deze akkers telkens opgehoogd met mest uit de potstallen waar vee werd gehouden. Hierdoor is op het zand van de stuwwal een dikke humeuze grondlaag aanwezig en is ook (extra) hoogteverschil ontstaan.

Deze vorm van bedrijfsvoering heeft tot aan het einde van de 19e eeuw geduurd. De komst van de kunstmest zorgde ervoor dat de natuurlijke mest overbodig werd. En door sterke toename van de bevolkingsgroei nam de behoefte aan woningen toe. Deze woningbouw werd aanvankelijk zoveel mogelijk aansluitend bij en om de lintbebouwing gerealiseerd.
Maar behalve het agrarische lint, dat zich ongeveer uitstrekte van de huidige Ferdinand Huijcklaan tot de huidige Burgemeester Grothestraat (verbonden door het Kerkpad) ontwikkelden zich buurtschappen op de hoger gelegen zandgronden, waaronder Den Eng. Door de toenmalige gebrekkige funderings- en ontwikkelingstechnieken was men immers genoodzaakt om op de hogere zandgronden te bouwen. De buurtschap Den Eng lag eerst als lint langs de huidige Beukenlaan-Nieuweweg. Maar al snel werden ook villa's en herenhuizen gebouwd, vooral op de noordelijke Enghelling, het gebied aan de Molenweg/ Julianalaan.
Het bebouwen van het noordelijk deel van de Eng werd later doorgezet. Momenteel is dit gebied grotendeels verstedelijkt en zijn er nog enkele open ruimtes over. Dit in tegenstelling tot de Zuidelijke Eng, waar een groter aaneengesloten open agrarisch gebied (ca. 60 hectare) bewaard is gebleven.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

<u>Omgeving</u>
Het besluitgebied maakt deel uit van het noordelijk deel van de Eng, een gebied dat gekenmerkt wordt door:

- een reeks van meer kleinschalige open ruimtes, die zijn ontstaan door enerzijds de geledende werking van groenelementen (houtwallen, lanen, bosperceeltjes) en anderzijds de verstedelijkingsprocessen.
- deze verstedelijkingsprocessen hebben ervoor gezorgd dat in feite de Lazarusberg en de Noordelijke Eng resteren als open ruimtes;
- de open ruimtes hebben ieder een eigen karakter, bepaald door reliëf, randen en grondgebruik. Deze randen worden in hoofdzaak bepaald door beplanting. De nog enkele onbebouwde groengebieden zijn in gebruik als een speelweide/ evenemententerrein, een hondenuitlaatveld, een akker en enkele graslandpercelen/ kleine weiden.

De bebouwing rond de Noordelijke Eng bestaat grotendeels uit woningen. Daarbij vormt de Witte Burchthoeve (Soesterengweg 8) in het noorden een markant gebouw, dat tevens als rijksmonument is aangewezen. Deze H-vormige herenboerderij maakte deel uit van het landgoed de Witte Burcht.
Ten zuiden van de Eng zijn aan de Beukenlaan en Verlengde Talmalaan enkele bedrijfspercelen aanwezig.

Er is een grote diversiteit aan woningtypen. De geschakelde en vrijstaande woningen, het merendeel uitgevoerd in twee lagen met een kap, bevinden zich met name aan de randen van de open gebieden. Door de keuze van dit type woningen wordt een relatief zachte overgang naar het agrarische gebied van de Eng verkregen.
De percelen in de omgeving van de Soesterengweg en de Beukenlaan zijn daarbij veelal met achterkanten aan de Eng gesitueerd, terwijl de woningen aan de Chalonhof en Verlengde Talmalaan juist meer met de voorzijde naar de Eng toe gebouwd. In tegenstelling tot de woonpercelen rondom de Eng, doen de bedrijven aan de Beukenlaan en Verlengde Talmalaan met de activiteiten op de achterterreinen meer afbreuk aan de beeldkwaliteit ter plaatse.



Figuur 3 – Luchtfoto bestaande situatie besluitgebied en directe omgeving

<u>Beukenlaan 17</u>

Gebruik
Het perceel aan de Beukenlaan 17, het besluitgebied, is momenteel in gebruik als hoveniers- en boomverzorgersbedrijf. Het bedrijfsproces trekt verkeer van (en naar) het perceel aan en bovendien wordt op het perceel wordt zwaar materieel (bv. vrachtwagens, machines) ingezet.

Bebouwing
Op het perceel staan zijn diverse gebouwen aanwezig. Het betreft een bedrijfswoning op het zuidelijk deel van het perceel, met een oppervlakte van in totaal 120 m^2 (nr. 1 in figuur 3). Deze woning, uitgevoerd in 1 bouwlaag met een kap, is met de voorkant georiënteerd op de Beukenlaan. Direct achter deze bedrijfswoning zijn de gronden in gebruik als tuin behorend bij de woning, waarin ook vrijstaand bijgebouw (ca. 30 m^2) aanwezig is.

Achter op het perceel bevinden zich diverse opstallen die worden gebruikt ten behoeve van het hoveniers- en boomverzorgersbedrijf. Het betreft een gebouw van ca. 72 m^2 (nr. 2) die onder meer als kantine wordt gebruikt, een opslagschuur van ca. 126 m^2 (nr. 3) en een gebouw ten behoeve van machine opslag van ca. 150 m^2 (nr. 4). De totale oppervlakte aan gebouwen op het terrein komt daarmee uit op ca. 500 m^2.

Inrichting
De gronden tussen de gebouwen zijn grotendeels verhard en voor logistiek en opslag (groenafval, zand, tegels e.d.) in gebruik. Dit gedeelte van het perceel is te bereiken via en pad ten oosten van de bestaande bedrijfswoning, welke via een in- en uitrit rechtstreeks aansluit op de Beukenlaan.

Aan de noordwestzijde van het besluitgebied is een houtwal aanwezig, die enkele tientallen meters doorloopt op de direct aangrenzende Eng (weide). Op de erfgrens zijn diverse hagen en struweel aanwezig.

Ook zijn lichtmasten aanwezig die worden ingezet ten behoeve van het bedrijfsproces donkere omstandigheden.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving.



Figuur 4 – Huidige situatie bezien vanaf de Beukenlaan, met de bedrijfswoning en de in- en uitrit op de Beukenlaan (bron: Google Streetview)



Figuur 5 – Huidige situatie van de direct aangrenzende weide van de noordelijke Eng, met aan de linkerzijde de bestaande houtwal en op de achtergrond de Witte Burchthoeve (bron: EcoTierra)



Figuur 6 – Huidige situatie achterzijde erf (noordrand) (bron: mRO)



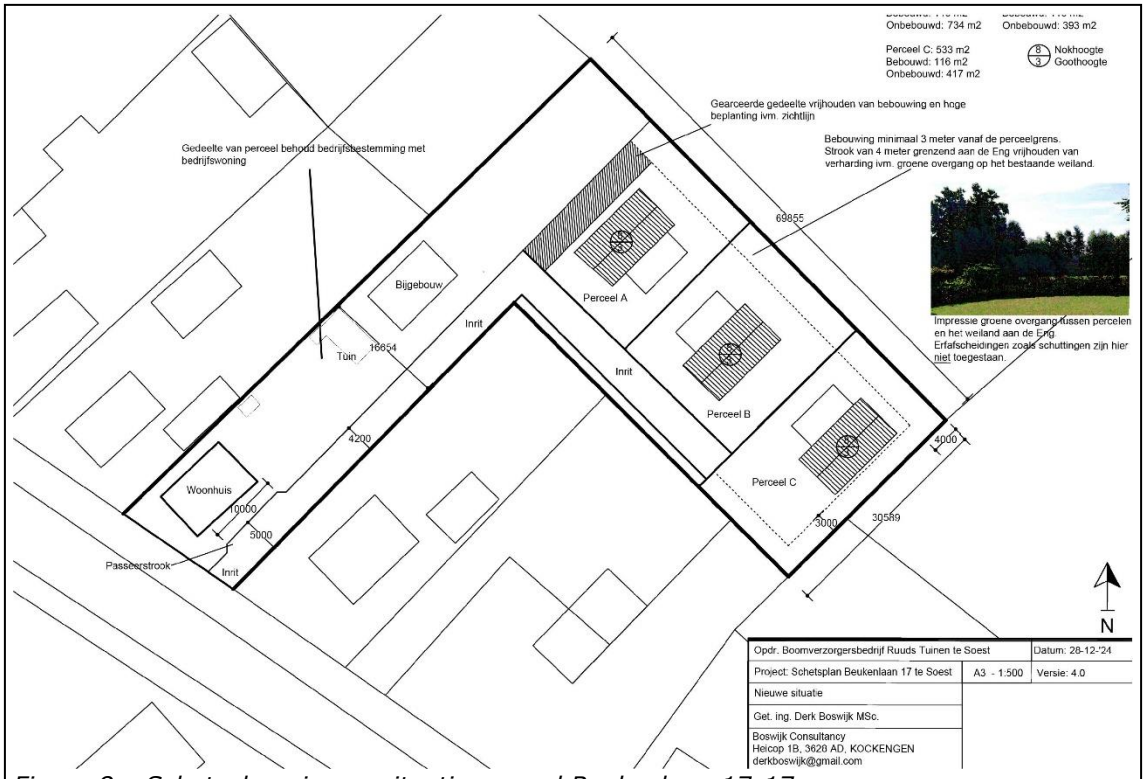
Figuur 7 – Huidige situatie op het erf, gezien vanaf de noordrand (bron: mRO)

2.2 DE BEOOGDE ONTWIKKELING

2.2.1 Het initiatief

Het huidige hoveniers- en boomverzorgersbedrijf zal zijn bedrijfsactiviteiten aan de Beukenlaan 17A staken, waarna het achtererf van het agrarisch bedrijfsperceel herontwikkeld wordt voor woningbouw. Als onderdeel van deze herontwikkeling zullen de twee noordelijke bedrijfsgebouwen op het perceel worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden in totaal 3 vrijstaande woningen gebouwd.
De bestaande woning op het zuidelijke deel van het perceel blijft behouden en wijzigt van functie; van agrarische bedrijfswoning naar (burger)woning.

Voor deze herontwikkeling is een schetsplan opgesteld die als basis heeft gediend voor het principeverzoek. In het rood gemarkeerd zijn de nieuwe percelen waarop de nieuwe woningen zijn beoogd.



Figuur 8 – Schetsplan nieuwe situatie perceel Beukenlaan 17-17a (bron: Boswijk Consultancy, bewerkt mRO)

2.2.2 Bebouwing

Bestaande woning
De bestaande woning Beukenlaan 17 (de voormalige bedrijfswoning) zal worden omgezet naar een reguliere (burger)woning, aangezien het hoveniersbedrijf op deze locatie wordt beëindigd en bijbehorende bedrijfs-bestemming niet meer passend is. De bestaande bijgebouwen bij de woning blijven behouden.
Er zijn hier verder geen sloop- en bouwwerkzaamheden voorzien en ruimtelijk heeft dit geen enkel gevolg.

Nieuwe woningen
Voor de nieuw te bouwen woningen is nog geen definitief bouwplan ingediend bij de gemeente. Wel zijn er diverse (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgesteld die als basis dienen bij de herinrichting van het perceel.

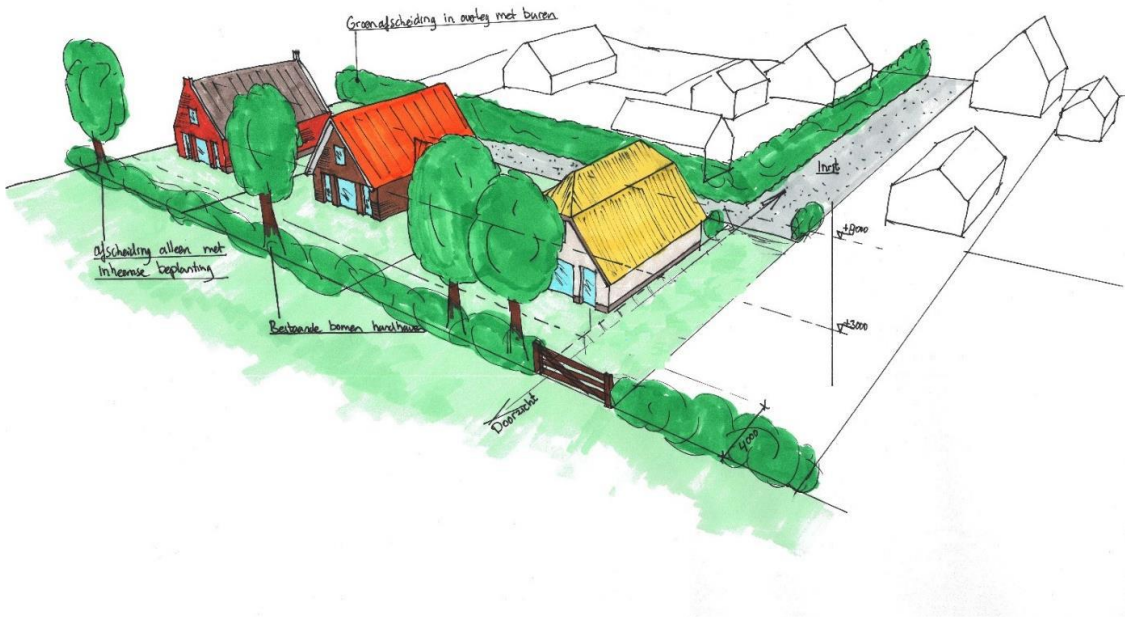
Uitgegaan wordt van 3 nieuwe ruime woonpercelen, waarop 3 vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen worden ontsloten door gebruik te maken van de bestaande inrit die aansluit op de Beukenlaan. Wel zal dit pad in oostelijke richting worden verlengd om alle woningen te kunnen ontsluiten.

Omdat de oorspronkelijke bebouwing aan het lint rondom de Eng veelal uit relatief kleine vrijstaande en/of half vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap bestaat, wordt hier met het voorliggende plan op aangesloten door voor de woningen een maximale goot- en bouwhoogte vast te leggen van respectievelijk 3 en 8 meter.

Om de verhouding van bebouwd en onbebouwd op de nieuwe woonpercelen te bewaken, en daarmee de kleinschaligheid te behouden, is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen. Uitgangspunt daarbij is om op elke nieuwe kavel maximaal 116 m^2 te bebouwen met vergunningplichtige gebouwen. Dit betreft de

gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen en geldt dus zowel voor de woning (het hoofdgebouw) die binnen het aangeduide bouwvlak gebouwd moet worden, alsook voor de bijgebouwen die tevens buiten het bouwvlak (maar wel binnen de woonbestemming) zijn toegestaan. Dit maximum aantal vierkante meters is ook specifiek in het voorliggende plan vastgelegd.

Op basis van de oppervlakte van de woonpercelen volgens het bijgevoegde schetsplan, zal de bebouwing met vergunningplichtige gebouwen op de nieuwe woonpercelen maximaal tussen de 22% en 25% bedragen.



Figuur 9 – Ruimtelijke impressie herontwikkeling perceel Beukenlaan 17

2.2.3 Verkeer en parkeren

De drie woonpercelen zullen bereikbaar zijn vanaf de Beukenlaan via de bestaande ontsluiting van het huidige hoveniersbedrijf.

Het parkeren voor de nieuwe woningen zal op eigen erf worden ingericht. Daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 5.13 van deze motivering.

2.2.4 Landschap en inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een separaat document[1] opgesteld. Dit is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. Onderstaande is een samenvatting van het plan, voor de volledige beschrijving wordt naar het separate document verwezen.

Voorop staat het behoud van bestaand, volwassen groen op en rond het erf en de tuin. Op voorhand zijn er geen plannen voor de kap van bestaande bomen en

[1] *Landschappelijk inpassingsplan Beukenlaan 17 Soest, Stefan Tijsen Tuin en landschapsontwerp, v4, 13 oktober 2025*

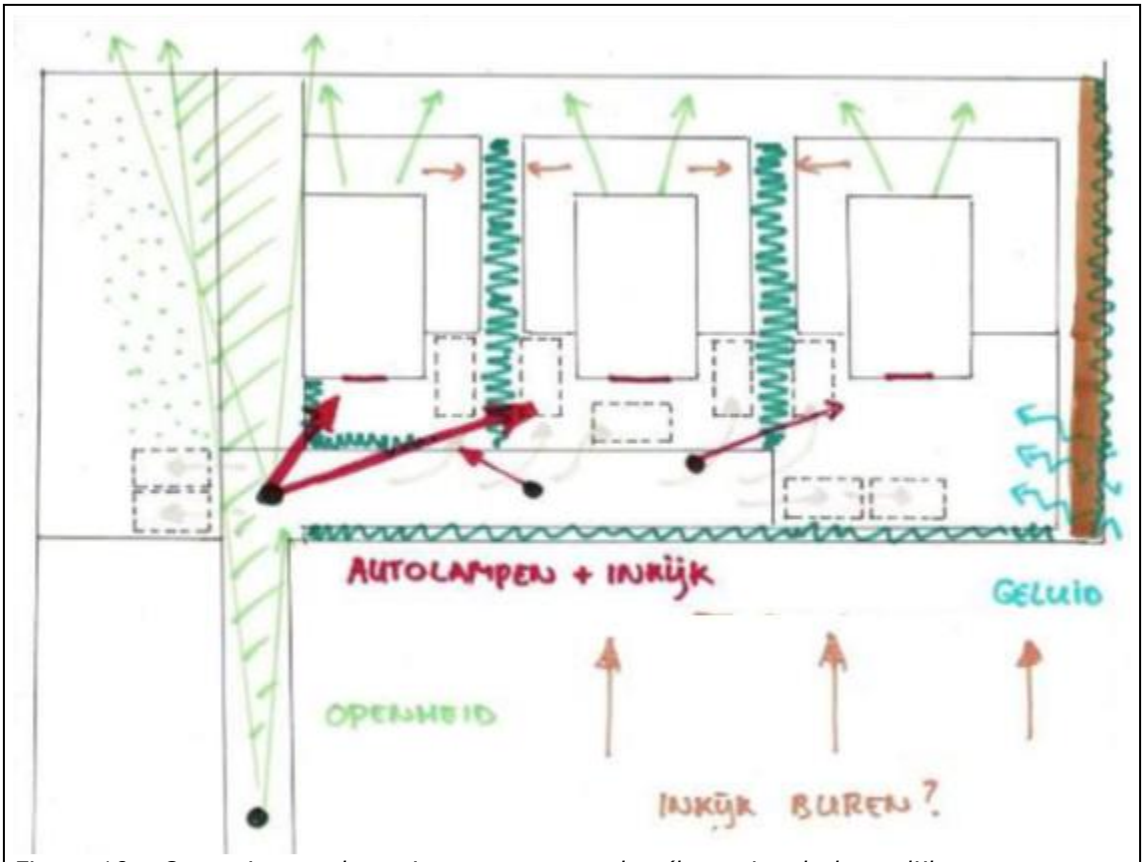
opgaand groen; het behoud hiervan heeft de voorkeur boven de aanplant van nieuwe bomen. De bestaande bomen en groen worden ingepast in de nieuwe erf- en tuininrichting.

In het verlengde van de gemeenschappelijke inrit wordt een strook vrijgehouden van bebouwing en hoge beplanting. Daarmee is er een vrije zichtlijn vanuit de inrit naar de Eng, waarmee er een doorzicht van en naar het achterliggende open landschap aanwezig blijft. Het einde van deze vrije strook en de overgang naar het achtergelegen landschap wordt geaccentueerd met een liggende boomstam.

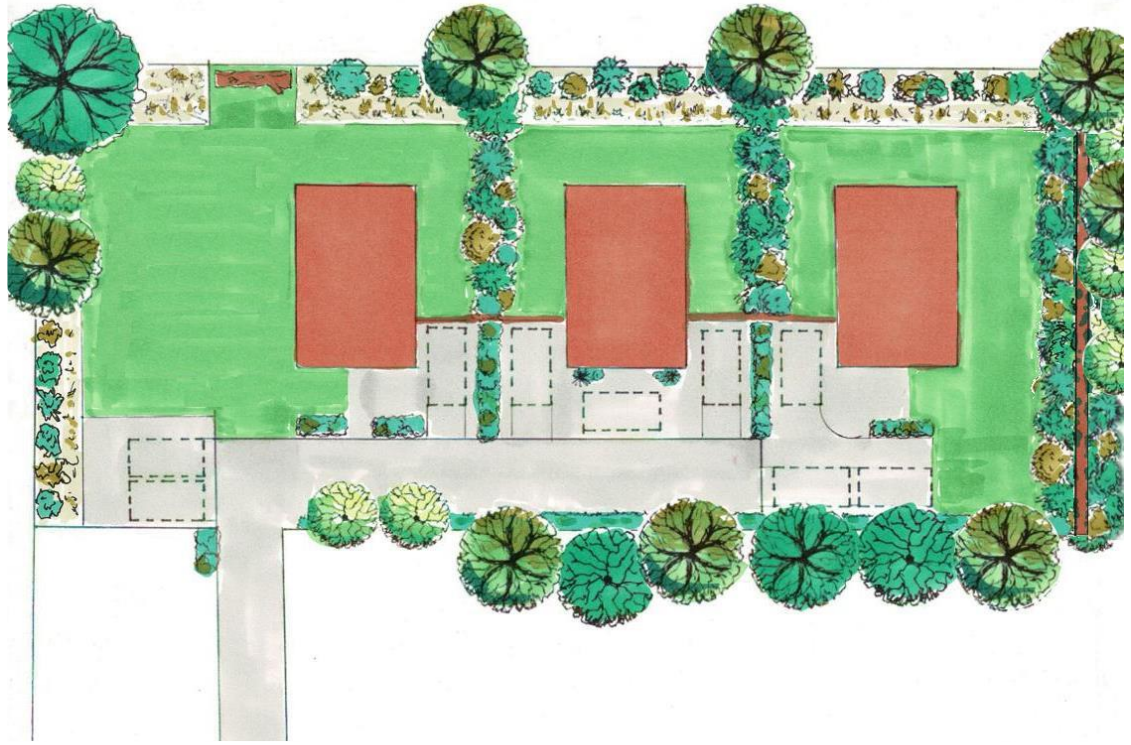
Daarnaast wordt een bebouwingsvrije strook van ten minste 3 meter rondom de nieuwe woonpercelen aangehouden. Aan de noordzijde (grenzend aan de Eng) is deze strook zelfs 4 meter. Hiermee kan invulling gegeven worden aan een landschappelijke inpassing van de woonpercelen, als groene overgang richting de Eng.

De verschillende hagen tussen de verschillende woningen bestaan uit gemengde inheemse hagen. Er zijn drie zones onderscheiden met een afwisselend meer formele en lossere uitstraling. De groenstrook aan de noordoostelijke rand van de woonpercelen wordt vormgegeven als een dijkje als overgang naar het meer open landschap van de Eng. Zij worden met passende en inheemse soorten ingeplant, zoals in het beplantingsplan in bijlage 2B is aangegeven, met bijvoorbeeld meidoorn, roos en verschillende doornen. De bomen die nu op de noordelijke erfgrens aanwezig zijn, blijven staan en worden ingepast.

Tot slot wordt de wilde heg ter hoogte van de onbebouwde zone in het verlengde van de gemeenschappelijke inrit onderbroken. De erfgrens (en overgang naar de Eng) wordt geaccentueerd met een boomstam, zoals dat ook elders op de Eng is toegepast.



Figuur 10 – Omgevingsanalyse nieuwe woonpercelen (bron: Landschappelijk inpassingsplan, Stefan Tijsen Tuin en landschapsontwerp)



Figuur 11 – verbeelding groenplan (bron: Landschappelijk inpassingsplan, Stefan Tijsen Tuin en landschapsontwerp)

In het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren en in stand houden van het landschappelijke inpassingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is vertaald in een beoordelingsregel voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen. Bij de vergunningaanvraag geldt het landschappelijke inpassingsplan als indieningsvereiste.

Aan de vergunning wordt het voorschrift verbonden dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het ingediende inpassingsplan moet worden gerealiseerd. Ook wordt aan de vergunning een voorschrift verbonden over de termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd.

Om ervoor te zorgen dat de landschappelijke inpassing blijvend geborgd is, bevat het omgevingsplan een instandhoudingsverplichting. Deze verplichting is eveneens gekoppeld aan het bij de vergunning behorende en gewaarmerkte landschappelijke inpassingsplan.

Ten behoeve van behoud van openheid en landschappelijke inpassing voorziet het omgevingsplan verder in twee aanduidingen die regelen dat deze aangewezen delen van het perceel niet tot de definitie van het erfgebied behoren. Hiermee wordt op deze plekken de mogelijkheid tot het bouwen van vergunningvrije bouwwerken uitgesloten.

3 TOETSING AAN HET GELDENDE OMGEVINGSPLAN

3.1 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

De gemeente Soest heeft nog geen nieuw omgevingsplan opgesteld. Het Omgevingsplan Soest bestaat op dit moment dan ook uit het tijdelijk deel van rechtswege: de geldende bestemmingsplannen, lokale verordeningen (waaronder de Erfgoedverordening Soest 2024) en de bruidsschat (een pakket regels dat door het rijk aan elk gemeentelijk omgevingsplan is toegevoegd).

In relatie tot het voorliggende project zijn alleen de geldende bestemmingsplannen van belang; er wordt niet afgeweken van de lokale verordeningen of de bruidsschat. Hiervoor is dan ook geen aanpassing nodig.
Overigens is specifiek voor het woningbouwplan aan de Beukenlaan het vergunningsvrij bouwen (art. 22.36 Bruidsschat) op een deel van de nieuwe woonpercelen uitgeschakeld en in het voorliggende Omgevingsplan een bepaling opgenomen. Zie hiervoor ook paragraaf 6.4.

3.2 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

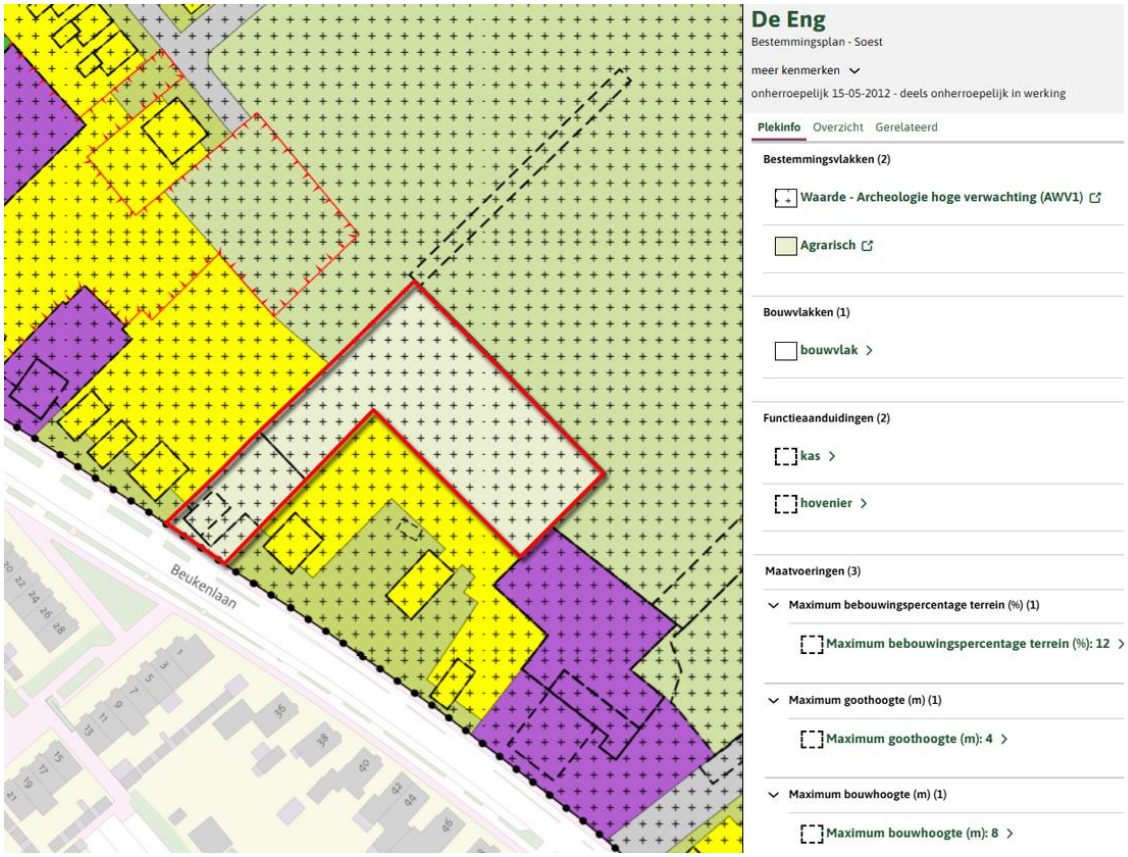
Voor het besluitgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:
- ‘De Eng’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2012;
- ‘Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets’ (vastgesteld op 28 september 2017);
- ‘Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening’ (vastgesteld op 14 oktober 2021).

Voor de duiding van het planologische regime van het besluitgebied is met name het bestemmingsplan ‘De Eng’ relevant. Aan het ‘Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening’ wordt namelijk voldaan.

Bestemmingsplan De Eng
De gronden in het projectgebied hebben in dit bestemmingsplan in het geheel de bestemming ‘Agrarisch’, in combinatie met de aanduidingen ‘kas’ en ‘hovenier’, als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Zie ook figuur 10.

De gronden zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede voor een hoveniersbedrijf en glastuinbouw, met bijbehorende voorzieningen.
De toegestane bouwwerken, onderverdeeld in (één) agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, een permanente kas, bijgebouwen en andere bouwwerken.

De bedrijfswoning en andere bouwwerken zijn alleen binnen aangeduide bouwvlak toegestaan. Daarbij mag het bebouwingspercentage voor deze locatie niet meer bedragen dan 12 procent. Dit is op de verbeelding specifiek aangeduid.
Dit geldt ook voor de maximum toegestane goot- en bouwhoogte.



Figuur 12 – Verbeelding tijdelijk deel Omgevingsplan Soest bestemmingsplan 'De Eng' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer)

Verder heeft het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'.

3.3 STRIJDIGHEID

De beoogde woonkavels en drie nieuw te bouwen woningen zijn voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch', zoals vastgelegd in het bovengenoemde bestemmingsplan 'De Eng', en onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Soest. De gebruiks- en bouwregels in dit bestemmingsplan laten de beoogde gebruiks- en bouwactiviteiten niet toe.

In het verlengde daarvan is ook geen sprake meer van een agrarische bedrijfswoning.

Om de herontwikkeling van het perceel en bijbehorende herinrichting van het terrein mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. De wijziging omgevingsplan 'Beukenlaan 17' voorziet hierin.

4 TOETSING BELEID EN INSTRUCTIEREGELS

4.1 BELEID EN INSTRUCTIEREGELS RIJK

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.
De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing
Gelet op de omvang van het onderhavige initiatief en het abstractieniveau van de NOVI is er geen strijd met de nationale omgevingsvisie.

Conclusie
Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk

Op het stellen van regels in het omgevingsplan zijn de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow van toepassing. De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:
1. waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
2. beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
3. beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
4. beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
5. het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
6. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
7. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toetsing
De punten 1 tot en met 3, alsmede een gedeelte van punt 4 (cultuurhistorie) komt aan bod onder de milieuthema's in hoofdstuk 5. Op de overige punten wordt hieronder ingegaan.

<u>Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden</u>
Kust en Waddengebied
De paragrafen 'Kust' en 'Waddenzee' zijn niet van toepassing voor het grondgebied van de gemeente Soest. Aan deze artikelen wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g en 8.0b Bkl regelen dat de ladder vereist is bij een initiatief dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Een stedelijke ontwikkeling kan zien op de uitbreiding of ontwikkeling van een detailhandelsvoorziening, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een bedrijventerrein, kantoren of een andere stedelijke voorziening. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet er rekening worden gehouden met:
1. de behoefte van de stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Bij dit initiatief gaat het om de bouw van drie woningen. Dit is niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. De ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op deze aanvraag.

<u>Behoud van ruimte voor toekomstige functies</u>
In deze paragraaf worden onder andere, via een ministeriële regeling, reserveringsgebieden voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg aangewezen. In de gemeente Soest zijn geen reserveringsgebieden aangewezen. Op grond van artikel 2.29 respectievelijk 2.30 van de Omgevingsregeling is wel een beperkingengebied aangegeven rond de A28 en rond het lokale hoofdspoornet. Deze beperkingengebieden liggen niet in of nabij het projectgebied.

Verder zijn de volgende regels uit deze paragraaf van het Bkl niet van toepassing op de gemeente Soest:
- Parallelle Kaagbaan
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Buisleidingen van nationaal belang

<u>Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten</u>
Landsverdediging en nationale veiligheid
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een militair terrein of een terrein met een militair object, laat het omgevingsplan geen activiteiten toe die het gebruik

van dat terrein of object kunnen belemmeren. De Du Moulinkazerne, LC Kamp Soesterberg, Mass-Radarcomplex Soesterberg, OT Oude Kamp, de Sergeant-Majoor Scheickkazerne en de Soldaat Ketting Olivierkazerne zijn als militair terrein aangewezen. Deze terreinen liggen niet in of nabij het projectgebied.

Er zijn in Soest geen onveilige gebieden bij militaire schietbanen. Evenmin zijn er in Soest gebieden waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren. Wel is er rond het radarstation Mass-Radarcomplex Soesterberg een gebied aangewezen waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren. Gelet op de beperkte hoogte van de woning is dit echter bij dit initiatief niet aan de orde.

Elektriciteit
Binnen Soest is geen locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking aanwezig. Ook is in deze paragraaf de waarborging van hoogspanningsverbindingen (artikel 5.159 Bkl) opgenomen. In Soest is echter geen verbinding van tenminste 220kV aanwezig

Verder is het thema rijksvaarwegen voor de gemeente Soest niet relevant.

Landelijke fiets- en wandelroutes
Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die de aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes, kunnen doorsnijden, wordt het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes bij het omgevingsplan betrokken. Gelet op de ligging van deze landelijke routes worden bij dit initiatief deze routes geenszins aangetast.

Hyperscale datacentra
Vrijwel geheel ons land bevat een uitsluitingsgebied hyperscale datacentra, waarbinnen geen hyperscale datacentra zijn toegelaten. De gemeente Soest ligt in dit uitsluitingsgebied. Omdat het initiatief niet voorziet in een hyperscale datacentrum is er geen strijd met dit artikel.

Toegankelijkheid openbare buitenruimte
Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.
Het betreft bij dit initiatief alleen een privékavel zodat dit artikel niet op het initiatief van toepassing is. Dit betekent dat ook de toegangsweg privaat zal blijven.

4.2 BELEID EN INSTRUCTIEREGELS PROVINCIE

4.2.1 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 de vaststelling van de Omgevingsvisie en de 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.

Het bieden van voldoende ruimte voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen is van provinciaal belang. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling, inclusief transformatie, herstructurering en de aanpak van leegstand, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling van drie nieuw te bouwen woningen als onderdeel van de herontwikkeling van een agrarisch bouwperceel midden in de kern Soest, waarvoor agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het perceel landschappelijk wordt ingepast, sluit hier goed op aan. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Artikel 2.33 van de Omgevingswet bepaalt dat de instructieregels uit de provinciale verordening (artikel 2.22 Ow) een doorwerking hebben op het gemeentelijk Omgevingsplan. Het beoogede woningbouwbouwplan is om die reden getoetst aan de instructieregels van de provincie, zoals vastgelegd in de 'Omgevingsverordening Utrecht'.

De omgevingsverordening brengt alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Gezien de ligging, aard en omvang van het voorliggende project zijn vooral de volgende artikelen van belang:
- Artikel 7.11 (Instructieregel landschap: Utrechtse Heuvelrug);
- Artikel 9.17 (Instructieregel verstedelijking).

Toetsing artikel 7.11
Het besluitgebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 7.11 (Instructieregel Landschap) van toepassing is. In dit artikel is bepaald dat er geen nieuwe activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:
- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

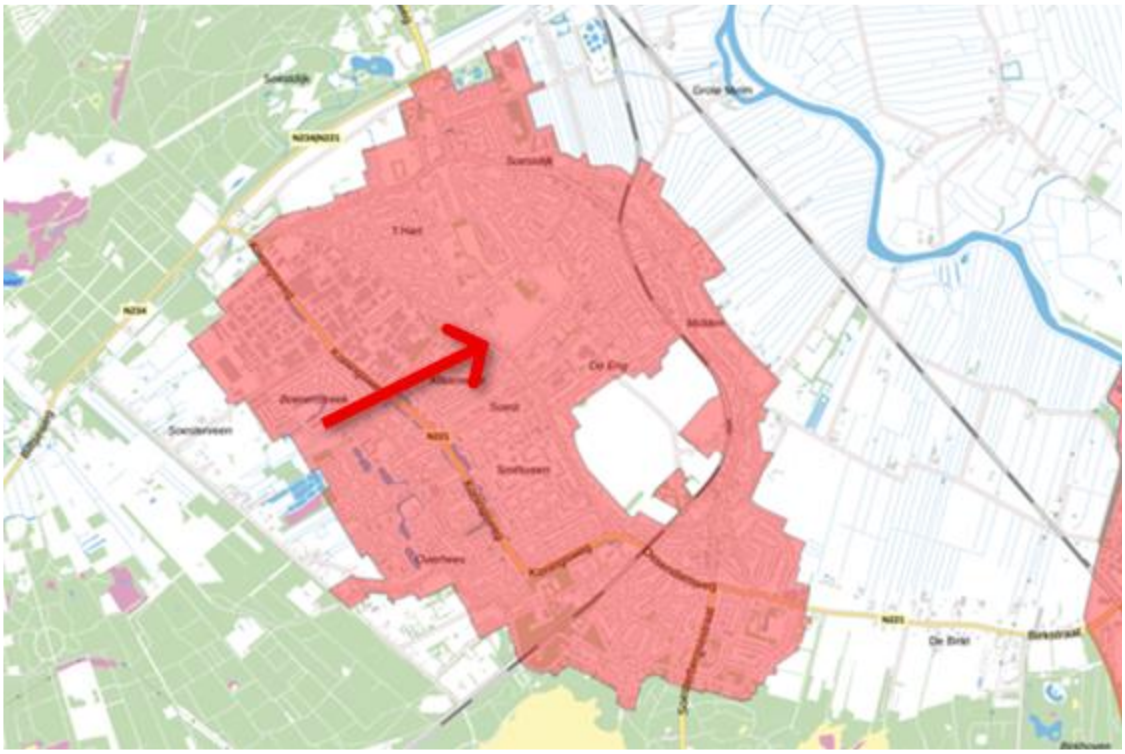
Omdat de Utrechtse Heuvelrug een relatief groot landschap is, kunnen meerdere deelgebieden worden onderscheiden. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug dan ook verschillende accenten. Deze deelgebieden, alsook een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan

met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen'. Gemeenten en initiatiefnemers wordt gevraagd bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Zoals reeds aangegeven is ten behoeve van de beoogde planontwikkeling op het perceel Beukenlaan 17 een inrichtingsplan opgesteld, waarin de kwaliteiten van het gebied en de uitgangspunten voor de (erf)inrichting van het besluitgebied zijn benoemd. In dit plan zijn vooral ook maatregelen opgenomen om de openheid van de aangrenzende Eng te waarborgen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2 van deze plantoelichting en specifiek bijlage 2.

Toetsing artikel 9.17
Het besluitgebied ligt, zoals uit onderstaande figuur blijkt, in het stedelijk gebied, zodat artikel 9.17 (Instructieregel verstedelijking) van toepassing is. In dit artikel is aangegeven dat een omgevingsplan regels voor woningbouw kan bevatten als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;



Figuur 13 - Kaart stedelijk gebied, besluitgebied aangeduid (bron: Omgevingsverordening Utrecht)

Soest behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode tot en met 2030 is hier op basis van het (Ontwerp) Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 (10 december 2024) een woningbouwopgave van 17.410 woningen. Specifiek voor de gemeente Soest is daarbij een woningbouwprogramma van 1.250 woningen voorzien. De bouw van drie vrijstaande woningen past binnen deze aantallen.
En omdat het plan ook niet tot (extra) bodemdaling leidt, voldoet het plan aan de instructieregels van de Omgevingsverordening.

4.3 BELEID EN VISIE GEMEENTE

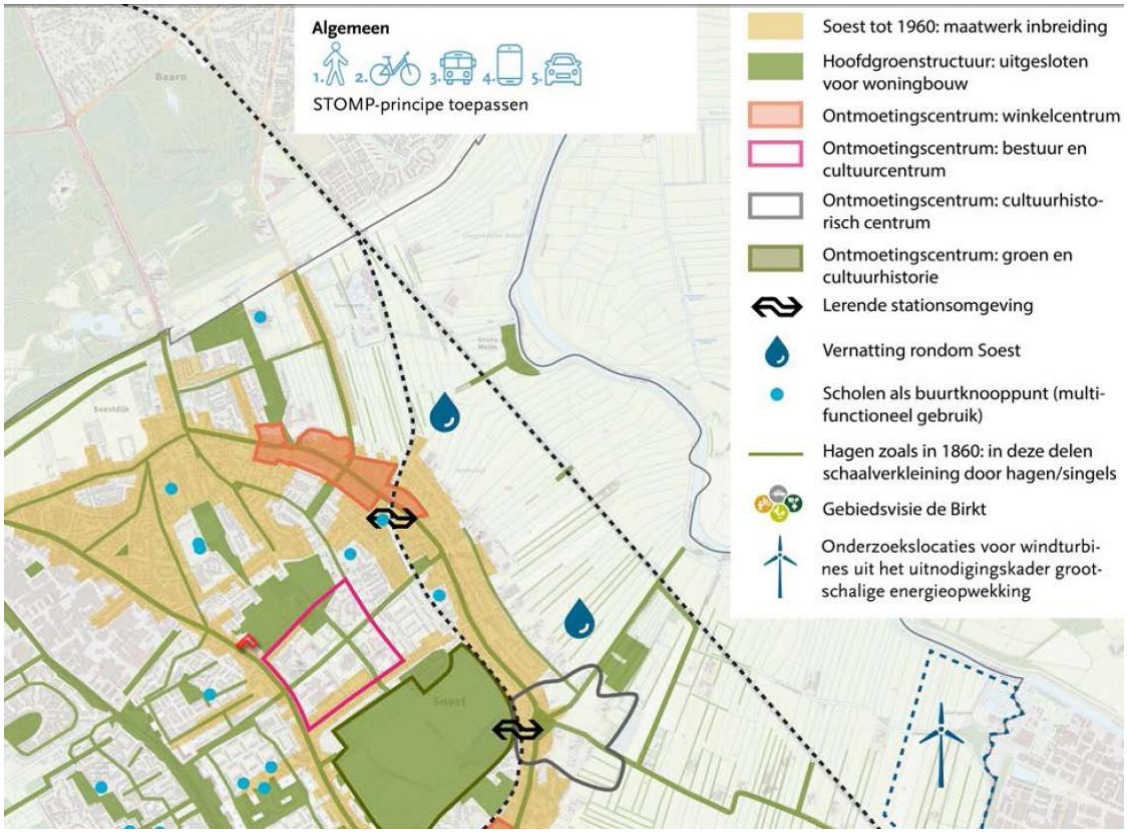
In dit hoofdstuk wordt inzage gegeven in algemeen, gemeentebreed beleid dat relevant is voor voorliggend woningbouwplan. Sectoraal gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie, water, welstand, parkeren, etc., komt in hoofdstuk 5 van deze motivering aan bod.

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

<u>Strategisch doel: ontspannen woon- en werkmilieu</u>
Eén van de strategische doelen van de Omgevingsvisie is een ontspannen woon- en werkmilieu. In 2040 moeten er in de gemeente Soest meer woningen zijn dan nu. Tot 2030 ligt de omvang tussen de 0,6% en 1% toevoegingen per jaar. Dat zou neerkomen op 100- 200 woningen per jaar in de gemeente. Met dit aantal woningen kan de Soester manier van leven, en de huidige gevarieerde bevolkingsopbouw duurzaam behouden worden. Met een jaarlijkse groei van 125-200 woningen tot 2030 kan de Soester manier van (samen)leven behouden blijven. En de claim op de (groene) ruimte blijft binnen de perken. Om te besluiten welke (on)bebouwde ruimte gebruikt kan worden voor woningen hanteert de gemeente een openbare en gemeentebrede selectiemethode waarbij de maatschappelijke waarde van de (on)bebouwde ruimte het uitgangspunt is. Daarbij wordt in de volle breedte gekeken naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'.

<u>Soest</u>
Volgens de Omgevingsvisie is de hoofdlijn voor Soest dat de kern in 2040 de levendige en gevarieerde plaats is die het nu ook al is. Er zijn meer woningen (waarvoor ook deels open ruimte is gebuikt), 5 aantrekkelijke ontmoetingsgebieden (centra). Er is meer werkgelegenheid, er wordt er vaker gewandeld en gefietst of met het OV gereisd dan nu en de openbare ruimte wordt veel intensiever gebruikt.



Figuur 14 – Uitsnede visiekaart keuzes voor de kern Soest met projectgebied (in rood)

Toetsing
De bouw van drie nieuwe (vrijstaande) woningen als onderdeel van de herontwikkeling van een agrarisch bouwperceel midden in de kern Soest sluit aan op het bovengenoemde strategische doel. Er wordt een bijdrage geleverd aan de groei van de woningvoorraad, terwijl er geen groene ruimte verloren gaat. Er worden juist agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast, rekening houdend met de aangrenzende Eng.

Zoals uit bijgaande Viskaart blijkt maakt dit deel van de Eng onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. Woningbouw is daar uitgesloten. Met het voorliggende plan wordt daarmee rekening gehouden; er gaat geen groene ruimte verloren aangezien de woningen op een agrarisch bouwperceel worden gerealiseerd dat momenteel als hoveniers- en boomverzorgersbedrijf in gebruik is.

Ook de Beukenlaan zelf maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur. Reden hiervoor zijn de bestaande bomen langs de Beukenlaan. Het voorliggende plan brengt geen veranderingen aan de Beukenlaan met zich mee. Daardoor blijft de gemeentelijke hoofdgroenstructuur ongewijzigd.

4.3.2 Omgevingsprogramma Werken

In het Omgevingsprogramma Werken beschrijft de gemeente Soest hoe met de onderwerpen ‘werken’ en ‘werkgelegenheid’ omgegaan wordt. We brengen in beeld hoe we de werkgelegenheid laten meegroeien met het aantal inwoners. Daarnaast werken we uit hoe we deze werkgelegenheid zo goed mogelijk ruimtelijk mogelijk kunnen maken. We zetten in op een brede werkgelegenheid voor zowel denkers als doeners. Het gaat hier om een balans tussen wonen, werken en recreëren, waarbij wij speciale aandacht hebben voor duurzaamheid, bereikbaarheid, gezondheid en

een inclusieve leefomgeving. Hierbinnen onderscheiden we drie thema's: 'Retail', 'Bedrijven & Kantoren' en 'Recreatie & Toerisme'.

Elk van deze onderwerpen speelt een belangrijke rol in het creëren van werkgelegenheid en het verbeteren van de levenskwaliteit in Soest. In het programma zijn een zeven doelen opgenomen:

1. Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving
2. Een eenduidig, functioneel en samenhangend geheel van werklocaties
3. Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur
4. Bevorderen van een gezonde levensstijl
5. Verminderen van CO2-uitstoot, wateroverlast en hittestress
6. Randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren
7. In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu.

In paragraaf 3.2.2 van het omgevingsprogramma is een actieoverzicht per doel gegeven waarmee helder inzichtelijk wordt gemaakt:

- wat nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen;
- Wat nodig is om de basis op orde te brengen;
- Wat de ambities is in relatie tot de doelen;
- En hoe zich dat verhoudt tot de fasen van beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking en beleidsuitvoering.

Toetsing
Het zonder meer laten vervallen van de agrarische bestemming is strikt genomen niet in lijn met het omgevingsprogramma werken. Het college heeft echter met het genomen principebesluit geoordeeld dat het omgevingsprogramma werken de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat. Hierbij is ook belang toegekend aan het feit dat de ontwikkeling al ruim voor de vaststelling van dit omgevingsprogramma is ingediend.

Conclusie
Het omgevingsprogramma Werken vormt geen beletsel om aan het plan medewerking te verlenen.

4.3.3 Omgevingsprogramma Wonen

Wonen is een groot maatschappelijk vraagstuk. De spanningen op de woningmarkt zijn de afgelopen jaren flink opgelopen. Vooral voor starters en mensen met een bescheiden inkomen is het moeilijk om toegang te krijgen tot de woningmarkt. Ook voor ouderen is het moeilijk om door te stromen naar een geschiktere woning binnen hun eigen gemeente.

Het aantal huishoudens in Soest groeit. Dit werd ook verwacht, maar gaat sneller dan we een aantal jaar geleden dachten. Het woningtekort loopt hierdoor op. De woningmarkt in Soest en Soesterberg is steeds minder toegankelijk voor starters, middeninkomens en sociale huurders. De gemiddelde koopprijs steeg tussen 2014 en 2023 met ruim vijfenzeventig procent.

In het programma zijn vijf doelen opgenomen:

1. Bouwen voor de woningbehoefte om vitaliteit en een continue bouwstroom te behouden;
2. Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en ouderen;
3. Betaalbare woningbouw;
4. Wonen in een prettige en leefbare omgeving;

5. Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief.

In paragraaf 3.2.2 van het omgevingsprogramma is een actieoverzicht per doel gegeven waarmee helder inzichtelijk wordt gemaakt:
- wat nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen;
- Wat nodig is om de basis op orde te brengen;
- Wat de ambities is in relatie tot de doelen;
- En hoe zich dat verhoudt tot de fasen van beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking en beleidsuitvoering.

Toetsing
De aanvraag voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen die vooral op punt 3 en 4 aansluiten. Daarnaast zorgt de typologie van de woningen voor een (beperkte) doorstroming op de woningmarkt. Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met levensloopbestendigheid door deze levensloopbestendig-ready uit te voeren. Verder staan de woningen tegen de kleine Eng aan op korte afstand van voorzieningen.

De doelgroepenverordening is niet van toepassing op deze aanvraag. Gelet op het prijspeil van de woning is de verordening compensatiefonds wel van toepassing. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn hier in de anterieure overeenkomst nadere afspraken over gemaakt.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het omgevingsprogramma Wonen.

4.3.4 Omgevingsprogramma Groen en landschap

De gemeente Soest is groen en dit wordt door inwoners gewaardeerd. Tegelijkertijd is er een toenemende vraag naar huizen en de klimaatverandering hebben grote gevolgen voor het groen, de natuur en het landschap. Het groen kan daardoor onder druk komen te staan.

Het doel van het omgevingsprogramma is een goede balans tussen mens, dier en natuur. Hoe houden we Soest groen, zowel in de kernen als het landschap daaromheen – met bossen, heide, polder en veenweidegebieden? Maar ook hoe kunnen we het duurzaam behouden? Groen en natuur zijn essentieel voor een gezonde leefomgeving voor onze inwoners. In het programma zijn een achttal doelen opgenomen:
1. Verbeteren en vergroten van de diversiteit in flora en fauna
2. Verbinden en structureren van groen-blauw in woon- en werkgebieden in stad en land
3. Verminderen van CO2-uitstoot, wateroverlast, hittestress en droogte
4. Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving
5. Bevorderen van een gezonde leefstijl
6. Een duurzame landbouw met toekomstperspectief
7. Zorgen dat de groene leefomgeving voor iedereen bruikbaar is
8. In 2040 zijn er meer regionale recreanten.

In paragraaf 3.2.2 van het omgevingsprogramma is een actieoverzicht per doel gegeven waarmee helder inzichtelijk wordt gemaakt:
- wat nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen;
- Wat nodig is om de basis op orde te brengen;
- Wat de ambities is in relatie tot de doelen;
- En hoe zich dat verhoudt tot de fasen van beleidsontwikkeling,

beleidsdoorwerking en beleidsuitvoering.

Toetsing
Voor de kavel is een inrichtingsplan gemaakt die is voorgelegd aan de gemeente. Met dit inrichtingsplan wordt een landschappelijke en ecologische impuls gecreëerd waarbij nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de hoofdgroenstructuur in de vorm van de kleine Eng. De bomen aan de Beukenlaan behorend ook tot de hoofdgroenstructuur maar deze blijven onaangetast. Ook worden de bestaande lichtmasten ten behoeve van het hoveniersbedrijf verwijderd en is er geen zwaar verkeer meer. Dit sluit aan bij punt 4.

De verharding wordt ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk verminderd. Hiervoor in de plaats komen tuinen. Dit is goed voor de infiltratie van water en het tegengaan van hittestress. Dit sluit aan bij punt 3 en 4.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het omgevingsprogramma Groen en landschap. Het inrichtingsplan zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

4.3.5 Omgevingsprogramma Mobiliteit

Het Omgevingsprogramma Mobiliteit richt zich op het duurzaam verbeteren van de bereikbaarheid in Soest en Soesterberg. Hierbij gaat het om het samenbrengen van zowel woningbouw, werkgelegenheid als recreatie met infrastructuur en mobiliteit. Hierbij hebben we veel aandacht voor verkeersveiligheid en het terugdringen van het aantal verkeers-slachtoffers. Ook werken we aan minder impact van mobiliteit op het klimaat. Dat bereiken we door het vergemakkelijken van duurzame vervoerskeuzes, zoals (elektrische) deelauto's en fietsen. Het omgevingsprogramma houdt rekening met de groei van wonen, werken en recreatie.

In het programma zijn een zestal doelen opgenomen:
1. Verbeteren van de (verkeers)veiligheid met de ambitie van nul verkeersslachtoffers in 2040;
2. Het bevorderen van een gezondere leefstijl door toepassing van het STOMP-principe;
3. Terugdringen van de CO2-uitstoot van onze verplaatsingen;
4. Behouden van een vitale en aantrekkelijke woon, werk en recreatiegemeente;
5. Zorgen dat iedereen zijn bestemming kan bereiken;
6. Vraag en aanbod naar parkeerplaatsen zijn in balans.

In paragraaf 3.2.2 van het omgevingsprogramma is een actieoverzicht per doel gegeven waarmee helder inzichtelijk wordt gemaakt:
- Wat nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen;
- Wat nodig is om de basis op orde te brengen;
- Wat de ambities is in relatie tot de doelen;
- En hoe zich dat verhoudt tot de fasen van beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking en beleidsuitvoering.

Toetsing
Op het terrein kan in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien door drie auto's te stallen. Dit is conform de eis uit de Nota parkeernormen van de gemeente Soest. De woningen zullen ook een berging krijgen waarmee het fietsparkeren wordt opgelost. Qua verkeersgeneratie zullen de woningen minder zwaar verkeer genereren dan het hoveniersbedrijf. De verkeerstructuur kan de beperkte toename

van het verkeer aan. Ook op dit punt is het initiatief in overeenstemming met het omgevingsprogramma. Tot slot blijft de huidige inrit behouden (en verlengs) en zal de inrichting hiervan met de gemeente afgestemd worden.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het omgevingsprogramma Mobiliteit.

4.3.6 Omgevingsprogramma Water, riolering en klimaatadaptatie

In dit omgevingsprogramma beschrijft de gemeente Soest de doelen en ambities voor waterbeheer en klimaatadaptatie. Het programma spitst zich toe op drie watertaken: die voor stedelijk afvalwater, voor hemelwater en voor grondwater. Ook komen de onderwerpen waterkwaliteit en drinkwater aan bod. Het programma focust zich op het behalen van een vijftal doelen:

1. het in stand houden van een gezonde en leefbare omgeving door invulling te geven aan de gemeentelijke watertaken;
2. De grond- en oppervlakte- waterkwaliteit op orde brengen;
3. Werken aan een duurzaam watersysteem en duurzame waterketen;
4. Behouden, benutten en herstellen van natuurlijke kenmerken van het watersysteem;
5. De leefomgeving toekomstbestendig maken.

In paragraaf 3.2.2 van het omgevingsprogramma is een actieoverzicht per doel gegeven waarmee helder inzichtelijk wordt gemaakt:

- wat nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen;
- Wat nodig is om de basis op orde te brengen;
- Wat de ambities is in relatie tot de doelen
- En hoe zich dat verhoudt tot de fasen van beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking en beleidsuitvoering.

Toetsing
De toetsing aan het thema water vindt plaats in paragraaf 5.14. Hier wordt volstaan met de opmerking dat aan het omgevingsprogramma water, riolering en klimaatadaptatie voldaan wordt.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het omgevingsprogramma Water, riolering en klimaatadaptatie.

4.3.7 Cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Soest heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze kaart vormt een belangrijke basis voor de beleidsmatige en juridische verankering van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in ruimtelijke plannen. De waardenkaart vormt daarmee een brug tussen ruimtelijke wetgeving en erfgoedbeleid en biedt geïnteresseerden op perceelsniveau inzicht in de aanwezige cultuurhistorische waarden De cultuurhistorische waardenkaart dient ook als inspiratiebron om de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk en landelijk gebied te behouden en verder te versterken.

Toetsing
De toetsing aan het thema cultuurhistorie vindt plaats in paragraaf 5.3. Hier wordt volstaan met de opmerking dat aan de Cultuurhistorische waardenkaart voldaan wordt.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Soest.

4.3.8 Doelgroepenverordening en verordening compensatiefonds

De doelgroepenverordening is op 26 oktober 2023 door de raad vastgesteld. Deze verordening zorgt ervoor dat er bij nieuwbouwprojecten genoeg betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd én dat deze behouden blijven voor die doelgroep. De verordening geldt bij nieuwbouw vanaf zes woningen of meer. De verordening regelt voor de woningcategorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop:

1. de maximum prijsgrenzen
2. de bijbehorende doelgroepen (op basis van inkomen)
3. de instandhoudingstermijnen

Ook wordt vanaf zes woningen een differentiatie van het woningbouwprogramma voorgeschreven met als doel om tot voldoende betaalbare woningen te komen. Omdat de Doelgroepenverordening vanaf zes woningen geldt, is op 23 mei 2024 de verordening de Verordening compensatiefonds gemeente Soest door de raad vastgesteld. Het doel van de Compensatieverordening is om via het fonds extra sociale huurwoningen te realiseren dan op grond van de Doelgroepenverordening, inclusief een eventueel noodzakelijke toepassing van de hardheidsclausule van die verordening mag worden verwacht. Via deze verordening worden financiële middelen gegenereerd om waar nodig extra middelen te kunnen aanwenden waardoor toch extra sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Voor woningbouwprojecten tot en met 5 woningen geldt bijvoorbeeld een afdracht van 7% van de gemiddeld gerealiseerde VON-prijs (bij koop) of de stichtingskosten (bij verhuur of eigenbouw) van de woningen in de vrijesector vermenigvuldigd met het aantal woningen. De verordening voorziet daarmee feitelijk in het compenseren van sociale huurwoningen omdat deze in Soest minder aanwezig zijn dan gemiddeld in Nederland.

Toetsing
Het betreft hier de bouw van drie vrijstaande woningen. De doelgroepen-verordening is, gelet op het aantal woningen, niet van toepassing.
De Verordening compensatiefonds Soest 2024 is wel van toepassing. Het zijn immers woningen in een duurder prijssegment. Gelet op het doel van de verordening, in relatie tot de prijs van de beoogde woning, is daarom in de anterieure overeenkomst een bepaling opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het genoemde beleid.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de doelgroepenverordening en de verordening compensatiefonds.

4.3.9 Welstandsnota gemeente Soest

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten. Er zijn drie

welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten hebben welstandsniveau 1 (beschermend). Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld geldt welstandsniveau 2 (bijzonder). De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Toetsing
Het besluitgebied ligt binnen het deelgebied 'Flanken van de Eng', waarvoor een bijzonder welstandsregime geldt. Hiervoor is het gelijknamige beeldkwaliteitsplan uit 2002 van toepassing.
In dit beeldkwaliteitsplan maakt de locatie deel uit van het deelgebied Beukenlaan Noord waarvoor aanbevelingen worden gedaan ten behoeve van bebouwing en inrichting. In bijgaande tabel zijn deze in beeld gebracht.

Aspect	**Aanbeveling**
Plaatsing	in de diepte van het terrein vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
Hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig
Aan- en uitbouwen	ondergeschikt en in de diepte van het perceel
Dakvorm	kap haaks op de weg
Gevels	topgevels aan de weg
Detaillering	Ambachtelijk
Kleur	--
Materiaal	--
Open(bare)ruimte	laanprofiel versterken behoud en herstel van de relatie met De Eng

Tabel 1 - Karakteristiek van bebouwing en inrichting voor het deelgebied Beukenlaan Noord (bron: Beeldkwaliteitsplan 'Flanken van de Eng')

Zoals reeds aangegeven is er nog geen definitief woningbouwontwerp bekend. Zodra dit wel beschikbaar is, zal dit worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Desalniettemin heeft de gemeente het nu voorliggende plan beoordeeld en geconstateerd dat de vormgeving, positionering en volume van de nieuwe woningen passen binnen het bestaande beeldkwaliteitsplan van de gemeente Soest.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de Welstandsnota van de gemeente Soest

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.
Aspecten waarvan op voorhand al duidelijk is dat deze vanwege de aard en omvang van dit project geen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals windhinder, lichthinder en magneetvelden worden buiten beschouwing gelaten.

5.1 ARCHEOLOGIE

5.1.1 Regelgeving

In artikel 5.130 Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

In het bestemmingsplan 'De Eng', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Soest, zijn de gronden in het projectgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'. Binnen deze dubbelbestemming is het verboden om zonder archeologisch onderzoek grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 100 m². Aan de regeling is een omgevingsvergunning verbonden. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het archeologiebeleid van de gemeente Soest. Inmiddels is de hoge archeologische verwachtingswaarde voor deze locatie achterhaald. In de archeologische waardenkaart is het gebied thans aangeduid als middelhoog.

5.1.2 Toetsing

Als onderdeel van het project zullen grondwerkzaamheden uitgevoerd worden die groter zijn en dieper reiken dan de hiervoor genoemde vrijstellingsgrenzen voor vergunningplicht. Om deze reden is door adviesbureau ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd[2]. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage 1 bij deze motivering opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek
Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het besluitgebied tenminste een middelhoge verwachting voor resten uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum. Resten uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen liggen met name op de hogere delen van het landschap. Hiertoe kan ook het besluitgebied worden gerekend. De verwachting voor nederzettingsresten uit deze perioden is derhalve hoog. Door de ligging buiten de zone met historische bebouwing, is de verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd, eerder middelhoog dan hoog.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het besluitgebied acht boringen verricht. Hieruit blijkt dat de bodem in het besluitgebied tot een diepte van 1,3 meter uit een dikke toplaag van zand bestaat.

---

[2] Exaltus, R. en Orbons, J., 'Beukenlaan 17, Soest. Gemeente Soest. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 25010, Eijsden, 17 maart 2025.

De bodemverstoring is binnen het besluitgebied westelijke deel van het besluitgebied beperkt tot de bovenste dertig á veertig centimeter. Hier zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen die op de aanwezigheid van archeologische sporen zouden kunnen wijzen.
Op het oostelijke deel van het besluitgebied, waarop de drie woningen zullen worden gebouwd, bedraagt de bodemverstoring echter 1,1 tot 1,3 meter. Daarmee is de kans bijzonder klein dat hier nog behoudenswaardige archeologische sporen bewaard gebleven kunnen zijn.

Selectieadvies
De resultaten van het uitgevoerde booronderzoek geven geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek.
Wel blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

Vertaling in het omgevingsplan
Omdat het besluitgebied bezien vanuit het aspect archeologie daarmee 'vrij' kan worden gegeven, is op de verbeelding geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden meer opgenomen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

5.2 BODEM(KWALITEIT)

5.2.1 Regelgeving

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 Bkl instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. En bij bodembelastende activiteiten, zoals onder meer bouwactiviteiten voor een bodemgevoelig gebouw (zoals woningen) op een bodemgevoelige locatie, geldt dat voorafgaand onderzoek verplicht is.
Bovendien bevat het Omgevingsplan Soest regels over het aspect bodem. Dit zijn de regels uit de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw (zoals woningen) alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 22.29, lid 1, onder c van het Omgevingsplan).

5.2.2 Toetsing

Als onderdeel van het plan voor de herontwikkeling van het agrarisch bouwperceel aan de Beukenlaan 17 in Soest worden 3 nieuwe woningen voorzien en wordt de agrarische bedrijfsfunctie gewijzigd naar wonen. Hiermee worden bodemgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Om vast te stellen of de gronden binnen het besluitgebied hiervoor geschikt zijn, is door bodemkundig adviesbureau Van de Poel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[3]. De rapportage van het onderzoek is

[3] *Van der Poel, 'Verkennend bodemonderzoek Beukenlaan 17 Soest', 26 mei 2025*

als bijlage (3A) bij deze motivering opgenomen. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Resultaten verkennend bodemonderzoek



Figuur 15 - locaties boringen bodemonderzoek (bron: rapportage Van der Poel b.v.)

Er zijn in het verkennende onderzoek op verschillende plaatsen overschrijdingen van achtergrond, interventie en maximale waarden aangetroffen en is er sprake van lichte en zware verontreinigingen. Hierbij zijn met name de meetpunten 2, 6a en 7 verdacht. Deze liggen in de noordelijke hoek van het terrein waar diverse licht, tot plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en/of minerale olie zijn aangetoond. Voor een volledige beschrijving van deze verhoogde waardes wordt verwezen naar het rapport in bijlage 3A.

Deze resultaten geven voldoende aanleiding geven om een nader onderzoek in te stellen om beter inzicht te krijgen in de locatie en omvang van de vervuiling.

Nader onderzoek
In 2025 is door onderzoeksbureau Van der Poel Milieu gestart met een nader bodemonderzoek. Mede vanwege de samenstelling van de ondergrond met aanwezige puinresten in de bodem en de praktische uitdagingen die dit aan het onderzoek stelt, is deze onderzoeksfase niet volledig afgerond. De resultaten van de onderzoeksinspanning zijn in een zogenaamde tussenrapportage[4] in beeld gebracht.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de ondergrond stortmaterieel aanwezig is van de historische stortplaats 'Beijer en Kok' en dat deze plaatselijk sterk is verontreinigd. In deze fase is vast te stellen dat de ondergrond in de huidige conditie, zondermeer niet geschikt is voor het toekomstig gebruik met woonfuncties.

[4] *Van der Poel, 'Tussenrapportage (gedeelte van) nader onderzoek Beukenlaan 17 Soest'*

Waterdoorlatendheid
Het voorgaande betekent ook dat een exacte bepaling van de waterdoorlatendheid (de 'K-waarde') nog niet is vastgesteld. Bij de boringen is tot dusver geen grondwater aangetroffen, waardoor vooralsnog veilig kan worden aangenomen dat de bodem hoofdzakelijk uit zand bestaat en het grondwater zich op minimaal 5 meter onder het maaiveld bevindt.

Als gevolg van deze bevindingen is het planvoornemen aangepast waarbij de aanleg van een wadi op het terrein, in het verlengde van de oprit en vrije zichtlijn, is komen te vervallen. In verband met de daar aangetroffen verontreinigingen is het niet realistisch om daar een watervoorziening te realiseren. In verband met de bodemsamenstelling (zand), de grote diepte van het grondwater (> 5 m -mv) en de lage bebouwingsgraad van het terrein, zijn er echter voldoende mogelijkheden om hemelwater te laten infiltreren in het gebied. Zie daarover specifiek paragraaf 5.14 van deze motivering.

Saneringsplan

In overleg met de gemeente en de Omgevingsdienst is besloten dat een voorlopig saneringsplan duidelijkheid moet geven over de (financiële) uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

Door adviesbureau Vlam Bodem Advies BV is een saneringsplan[5] opgesteld (bijlage 3C). Het saneringsplan beschrijft de sanering die uiteindelijk dient te voorzien in (ter plaatse van tuinen) een schone leeflaag van minimaal 1 meter dikte worden te realiseren. Ter plaatse van bebouwing of duurzame verharding mag de verontreinigde bodem worden afgedekt door de vloeren/verhardingen. Voor de leeflaag en duurzame afdeklagen zal na afloop nazorg gelden; de afdeklagen moeten in stand worden gehouden.

De Omgevingsdienst Utrecht heeft het saneringsplan akkoord bevonden. Onder de voorwaarden die in dit plan zijn beschreven en de regelgeving hieromtrent in het Ow en Bal vastgelegd, is het mogelijk om over te gaan het besluit tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Soest. De grond is met de sanering geschikt te maken voor de bouw van woningen. De gemeente heeft geen aanleiding gezien om te vermoeden dat de sanering aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg zal staan. Na de sanering zal de grond min of meer bouwrijp zijn.

In de fase van de vergunningsverlening voor het bouwen dient een melding te worden gedaan en moet aannemelijk gemaakt worden dat sanerende maatregelen worden getroffen. Op dat moment moet er dus een plan liggen waarmee de bodem naar het oordeel van de ODU geschikt wordt gemaakt voor het voorgenomen gebruik.

Nader bodemonderzoek niet per se noodzakelijk. In het traject richting omgevingsvergunning en daadwerkelijke uitvoering kan het wel zinvol zijn om aanvullend onderzoek te doen naar de aanwezige verontreinigingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden aangetoond dat sanerende maatregelen niet nodig zijn op bepaalde terreindelen, of ontstaat beter inzicht in de mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende grond.

---

[5] *Vlam Bodem Advies BV, (deel)Saneringsplan Beukenlaan 17 te Soest, 2 juli 2026*

5.2.3 Conclusie

Alhoewel nog niet vastgesteld kan worden dat de kwaliteit van de bodem op de locatie van de woningen volledig geschikt is voor de woon- en tuinfunctie, staat dit de verdere planvorming en de ter inzage legging van het ontwerp-omgevingsplan niet in de weg.

Hiertoe is in deze fase een saneringsplan voor de bodem worden opgesteld, ,met daarin een plan van aanpak voor de sanering in de toekomst. Dit saneringsplan zal onderdeel uitmaken van de (ontwerp) wijziging omgevingsplan, zodat in het verdere verloop van procedure verplichting tot sanering als voorwaarde aan de vergunningverlening voor de omgevingsplanactiviteit (technische bouwactiviteit) gekoppeld kan worden.
Daarmee is de haalbaarheid van het plan, in het kader van bodemkwaliteit, op dit moment voldoende geborgd.

5.3 CULTUURHISTORIE EN CULTUREEL ERFGOED

5.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 5.130 Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan. Het gaat onder meer om monumenten, stads- en dorpsgezichten en ander cultureel erfgoed. Bij dit laatste gaat het zowel om beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.
Ter uitvoering van het Werelderfgoedverdrag is in de Omgevingswet werelderfgoed ook wettelijk verankerd. Dit houdt in dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl).

<u>Cultuurhistorische Atlas</u>
De provincie Utrecht heeft een provinciale Cultuurhistorische Atlas (CHAT) vervaardigd. De CHAT biedt een overzicht van cultuurhistorisch erfgoed dat onder meer gebruikt kan worden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
In de Omgevingsvisie van de gemeente Soest is opgenomen dat de gemeente het erfgoed wil beschermen. Cultuurhistorie wordt ingezet om ontwikkelingen een bij de gemeente Soest passende richting uit te sturen en niet als rem op ontwikkeling gebruikt. De cultuurhistorische waarden staan voor een deel in de cultuurhistorische waardenkaart van Soest 2014 aangegeven en voor een deel in de geactualiseerde kaart van 2024.
Op het gebied van erfgoed is er ook de Erfgoedverordening 2024. Hierin staan regels voor de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten en beschermde dorpsgezichten.

5.3.2 Toetsing

Zoals reeds uit de beschrijving in paragraaf 2.1 (Ontwikkelingsgeschiedenis) van deze motivering blijkt maakt het besluitgebied deel uit van een gebied dat bekend staat als de Soester Eng. De Soester Eng was van oorsprong een akkerbouwgebied en is van belang voor de ontstaansgeschiedenis van Soest.
Het besluitgebied maakt deel uit van het historische (bebouwings)lint aan de Beukenlaan dat vanuit cultuurhistorie met hoge waarden wordt gewaardeerd. De aangrenzende Noordelijke Eng heeft een zeer hoge waardering (zie bijgaande figuur 12). Maar anders dan de nabijgelegen Zuiderlijke Eng waar een groter

aaneengesloten open agrarisch gebied bewaard is gebleven, maakt de Eng geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht.



Figuur 16 – Waardering van het gebied met in rood de zeer hoge waarden, in oranje de hoge waarden en met groene pijlen zijn de doorzichten naar de eng aangeven (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Soest).

Desalniettemin is de waardering van de noordelijke Eng nog zeer hoog. De kenmerken en karakteristieken van de Eng en bijbehorende historische linten kunnen als volgt worden omschreven.

Ruimtelijke Karakteristieken Soester Eng

- Open ruimte dat in gebruik is als weide (agrarisch);
- Aanwezigheid van houtwallen (als wildwallen) aan de randen van de Eng, aan de rand van de stuwwal;
- Doorzichten naar de Eng;
- Zicht vanaf de Eng richting de bebouwing;
- Doorgaans kleinschalige bebouwing om en op de Eng. Over het algemeen niet zichtbaar door maximaal één bouwlaag onder een kap op en nabij de eng.

Zeer hoge stedenbouwkundige waarden

- Afleesbaarheid structuur van de Eng met er omheen een krans van kleinschalige bebouwing, nog bestaande middeleeuwse verkavelingsstructuur Noordereng;
- Nog bestaande openheid Noordereng en omliggend landschap, inclusief nog

bestaande toegangen en doorzichten van en naar het landschap;
- Ruime opzet qua verhouding bebouwd-onbebouwd.

Kenmerkend voor historische linten
- individueel herkenbare gebouwen van overwegend vergelijkbare korrelgrootte;
- de perceelsgewijze bouwwijze;
- de ondiepe voortuinen;
- architectonische diversiteit;
- kleinschalig, divers, gelaagd en dynamisch.

De bestaande woning in het zuidelijk deel van het besluitgebied is georiënteerd op de Beukenlaan. Deze woning blijft behouden en er vinden ruimtelijk geen wijzigingen plaats. Dit in tegenstelling tot het noordelijk deel van het besluitgebied. In dit deel van het plan, dat tegen de Noordelijke Eng aan ligt en op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart een hoge waardering heeft, worden drie nieuwe vrijstaande woningen voorzien.
En omdat de oorspronkelijke bebouwing aan het lint rondom de Eng veelal uit relatief kleine woningen van één bouwlaag met kap bestaat, wordt hier met het voorliggende plan op aangesloten door voor de woningen een maximale goot- en bouwhoogte vast te leggen van respectievelijk 3 en 8 meter. En om de verhouding van bebouwd en onbebouwd op de nieuwe woonpercelen te bewaken, en daarmee de kleinschaligheid te behouden, is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen. Uitgangspunt daarbij is om op elke nieuwe kavel maximaal 116 m^2 te bebouwen met vergunningplichtige gebouwen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.2 van deze motivering.
En hoewel er nog geen bouwplannen voor de nieuw te bouwen woningen bekend zijn, is het wel de bedoeling om drie woningen met architectonische diversiteit (een variatie in vorm en beeld) te creëren. Dit individuele karakter wordt versterkt door de woningen op verschillende afstanden van de kavelgrenzen te situeren. De bouwvlakken in het voorliggende plan maken dit mogelijk.

Verder wordt er rekening gehouden met de karakteristieken van de Eng door in het verlengde van de gemeenschappelijke inrit een strook vrij te houden van bebouwing en hoge beplanting, zodat het (door)zicht vanaf de Beukenlaan op de Eng aanwezig blijft.
Daarnaast wordt een bebouwingsvrije strook van ten minste 3 meter rondom de nieuwe woonpercelen aangehouden. Aan de noordzijde (grenzend aan de Eng) is deze strook zelfs 4 meter. Hiermee kan invulling gegeven worden aan een landschappelijke inpassing van de woonpercelen, als groene overgang richting de Eng. Om ervoor te zorgen dat binnen deze zone geen vergunningsvrije bouwwerken opgericht (kunnen) worden en dat de beoogde landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gelaten, zijn er in diverse aanduidingen op de verbeelding van dit plan opgenomen waaraan specifieke regels zijn gekoppeld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze motivering.
Met andere woorden, door rekening te houden met zichtlijnen, korrelgrootte, bouwhoogte en landschappelijke structuren wordt recht gedaan aan de bijzondere kwaliteiten van de Eng en wordt het karakter van dit waardevolle cultuurhistorische landschap behouden en versterkt.

Tot slot wordt opgemerkt dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen monumenten aanwezig zijn. Wel is de bestaande woning op het naastgelegen perceel Beukenlaan 15 binnen de gemeente aangemerkt als ‘beeldbepalend’ (Bron: Erfgoed Registratie systeem). Maar omdat deze woning is georiënteerd op de Beukenlaan, terwijl de nieuw te bouwen woningen achter dit woonperceel zijn

voorzien, zal dit geen effect hebben op de belevingswaarde van dit beeldbepalende pand.

5.3.3 Conclusie

Het project leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.4 GELUID

5.4.1 Regelgeving

Voor het aspect geluid zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2) en geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (paragraaf 5.1.4.2a).

Wegen, spoorwegen en industrieterreinen
Indien er nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden toegelaten, dient het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen beoordeeld te worden. Hiervoor zijn de instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) van toepassing. Belangrijk daarbij is dat er een standaardwaarde en een grenswaarde op de gevel van een (nieuw) geluidgevoelig gebouw geldt. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Van belang bij de beoordeling is of het geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied ligt. Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Activiteiten
In artikel 5.59 van het Bkl is bepaald dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen/locaties. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hiervoor zijn in het Bkl standaardwaarden en grenswaarden voor geluid opgenomen. In het Omgevingsplan Soest (bruidsschat) zijn voor geluid door activiteiten standaard- en grenswaarden opgenomen conform de instructieregels van het Bkl.

5.4.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden op grond van het Bkl (artikel 3.21) en het Omgevingsplan gemeente Soest aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
In de omgeving van het besluitgebied is geen spoorweg of (geluidgezoneerd) industrieterrein aanwezig. Wel ligt het besluitgebied binnen het aandachtgebied van enkele gemeentewegen (o.a. Beukenlaan). Om deze reden is door adviesbureau Alcedo een onderzoek naar geluid door wegen uitgevoerd[6]. De rapportage van het onderzoek is integraal als bijlage 4 bij deze motivering gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

Resultaten geluidonderzoek wegen
Uit de rekenresultaten is gebleken dat het geluid van gemeentewegen op het plan ten hoogste 50 dB bedraagt. Hiermee wordt aan de standaardwaarde voor gemeente wegen uit het Bkl (53 dB) voldaan.

---

[6] *Alcedo B.V., 'Beukenlaan 17 Soest. Geluidonderzoek wegen' (24-11099.R01.V03), 17 september 2025*

Omdat voldaan wordt aan de standaardwaarde is een aanvullend onderzoek naar maatregelen niet nodig. Ook hoeft niet getoetst te worden aan de aanvullende eisen uit het Bkl (en het gemeentelijk geluidbeleid) met betrekking tot geluidluwe gevels of het gecumuleerde geluid.

Geconcludeerd wordt dat het geluid van wegen geen belemmering vormt voor het plan.

Geluid door activiteiten
In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele bedrijfspercelen aanwezig die mogelijk geluidsoverlast kunnen veroorzaken op de nieuwe woningen. Het betreft een autobedrijf/garage aan de Verlengde Talmalaan 50, een cateringbedrijf (Het Soester BBQ Gilde) in het pand aan de Verlengde Talmalaan 52 en een tankstation (Esso) aan de Beukenlaan 27.
In dit kader wordt opgemerkt dat juist de activiteiten van de autogarage en het pand met het cateringbedrijf maatgevend zijn vanwege de korte afstand tot aan het projectgebied. Daarbij zorgt de bestaande bedrijfsbebouwing op deze bedrijfspercelen, voor een afschermende werking ten opzichte van de activiteiten van het tankstation. Bovendien zijn er in de huidige situatie al op kortere afstand van het tankstation woningen aanwezig waar het tankstation nu ook rekening mee moet houden. Daarmee is een nadere toetsing aan de akoestische gevolgen van de activiteiten van het tankstation niet nodig.

Om het geluid afkomstig van de activiteiten op de bedrijfspercelen aan de Verlengde Talmalaan 50 en 52 te bepalen en te beoordelen, enerzijds om te toetsen of de woningen belemmerend kunnen zijn voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven en anderzijds om te toetsen of bij de beoogde nieuwe woningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is door adviesbureau Alcedo een geluidonderzoek uitgevoerd[7]. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd.
De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

<u>Garagebedrijf Verlengde Talmalaan 50</u>
Op het perceel is garagebedrijf Ruttenberg gevestigd waar op het terrein en in de bedrijfsbebouwing (met overheaddeur) geluid wordt gemaakt die mogelijk hinderlijk is voor de nieuwe woningen in het besluitgebied. Tevens zijn er installaties op het gebouw aanwezig. In het onderzoeksrapport van Alcedo is een uitvoeriger beschrijving van de activiteiten en installaties gegeven.

In het kader van het onderzoek zijn metingen gedaan naar de geluidsuitstraling tijdens een representatieve situatie en berekeningen gedaan voor de geluidbelasting op de nieuwe woningen.

Concluderend wordt gesteld dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 51 dB(A) bedraagt in de dagperiode, waar 50 dB(A) is toegestaan. Het maximale beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 59 dB(A). Dit voldoet aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode.

Er is sprake van een overschrijding van 1 dB(A) in de dagperiode op de meest oostelijk gelegen woning.

---

[7] *Alcedo B.V., 'Beukenlaan 17 Soest. Geluidonderzoek activiteiten autogarage en bedrijfsbestemming' (rapportnr. 24-11099.R02.V03), 17 september 2025*

Bedrijfsperceel Verlengde Talmalaan 52
Op het perceel aan de verlengde Talmalaan is volgens het bestemmingsplan een bedrijfsactiviteit tot en met categorie 2 toegestaan. Het wordt in de huidige situatie gebruikt door het cateringbedrijf het Soester BBQ Gilde, die het hoofdzakelijk als opslag gebruikt. Hiervoor is geen relevante bedrijfssituatie te bepalen aan de hand van beschikbare bronnen of metingen.

Om toch tot een relevant toetsingskader te komen, is door Alcedo bepaalt wat daar op basis van de bestaande situatie de maximaal planologische mogelijkheden zijn. Daarbij de bestaande woningen Beukenlaan 19 en 23/23a maatgevend zijn.

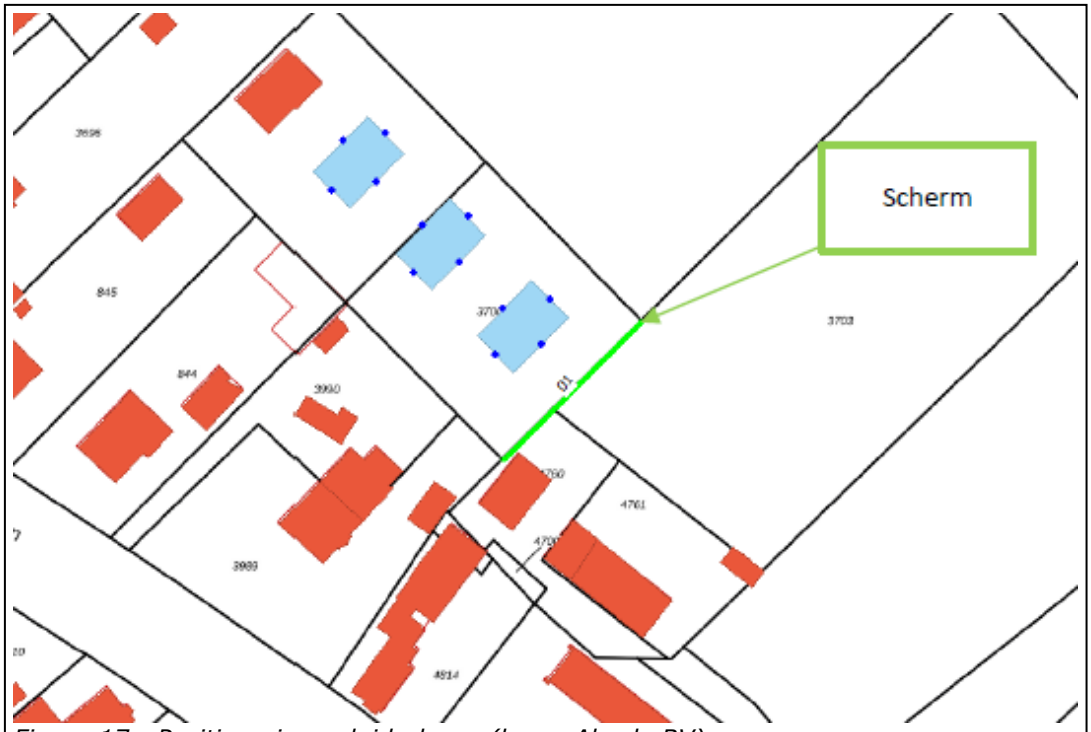
In dat geval is berekend dat bij een geluidbron (kavelbron) met een bronsterkte van 64 dB(A)/m^2, er bij de *bestaande woningen* nog net kan worden voldaan aan de waarden uit het omgevingsplan.
Deze bronsterkte is zodoende de *maximale situatie* volgens de maximale planologische mogelijkheden, en is vervolgens als *worst case scenario* gehanteerd voor de beschouwing ten opzichte van de nieuwe woningen in het besluitgebied.

Dit levert op dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de nieuwe woningen ten hoogste 51 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt op de zuidwestgevel en de zuidoostgevel van de eerste woning *niet voldaan* aan de waarde uit het omgevingsplan, de standaardwaarde uit het Bkl en de richtwaarden uit de VNG-handreiking van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Bij de overige gevels en de overige woningen wordt overal voldaan aan de standaard/richtwaardes.

Voor de bepaling van de maximale geluidsniveaus zijn geluidbronnen als gevolg van het rijden van bestel- en personenauto's (voor laden en lossen) bepaald die piekgeluiden veroorzaken van ten hoogste 77 dB(A) en 73 dB(A) bij de *bestaande woningen* in de dag, avond of nachtperiode.
Volgens artikelen 22.63 lid 4, 22.64 lid 2, 22.65 lid 3 onder a, 22.66 lid 3 onder a Bruidsschat omgevingsplan wordt het maximale geluidsniveaus als gevolg van laden en lossen *in de dagperiode*, buiten beschouwing gelaten. In de avond- en nachtperiode is dat echter niet het geval; op basis daarvan wordt geconcludeerd wordt dat laden en lossen in de avond- en nachtperiode in de huidige situatie al uitgesloten is.

Voor de nieuwe woningen bedraagt het maximale geluidniveau as gevolg van het laden en lossen in de dagperiode ten hoogste 65 dB(A) (conform huidige situatie uitgesloten in avond- en nachtperiode).
Hiermee wordt voldaan aan de geldende richtwaarden voldaan en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor dit aspect.

Maatregelen
Om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen in te perken en een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is onderzocht of en welke maatregelen mogelijk zijn. In het onderzoek is uiteindelijk gekozen voor een geluidscherm op de erfgrens (maar op het perceel) van de meest oostelijk gelegen nieuwe woning en de bedrijven. Dit scherm dient tenminste 1,8 meter hoog te zijn over de volledige lengte, waarmee in combinatie met het aanwezige hoogteverschil tussen beide percelen een voldoende reductie gegarandeerd wordt zodat sprake is geen belemmering van de bedrijfsactiviteiten én van een goed woon- en leefklimaat op de begane grond van de meest oostelijk gelegen nieuwe woning.



Figuur 17 - Positionering geluidscherm (bron: Alcedo BV)

Op de verdieping (onder het hellende dak aan de zuidoost gevel) is nog steeds sprake van een overschrijding van het langtijdgemiddelde van 1db(A). In voorliggend omgevingsplan is om die reden bepaald dat deze gevel als niet-geluidgevoelig dient te worden uitgevoerd (dove gevel).

5.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan, mits de voorwaarde van de realisatie van een geluidscherm (ter hoogte van de oostelijke perceelgrens van 1,8 meter hoog en over een lengte van 30 meter) wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Daartoe is dit geluidscherm als geluidwerende voorziening als voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen (zie ook paragraaf 6.4 van deze motivering).

Aanvullend is bepaald dat de zuidoostelijk gevel van de meest oostelijk gelegen woning (het dakvlak) als niet-geluidsgevoelig (dove gevel) dient te worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Hiermee wordt voldaan aan het omgevingsplan en de richtwaarden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook worden de omliggende bedrijven niet in hun activiteiten beperkt.

5.5 GEUR

5.5.1 Regelgeving

Voor het aspect geur zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Uit artikel 5.92 van het Bkl volgt dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In dat artikel is ook bepaald dat een omgevingsplan er in moet voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor geur door zuiveringstechnische werken, het houden van

landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (zoals veehouderijen) en geur door andere agrarische activiteiten. Hiervoor zijn standaardwaarden/-afstanden in het Bkl opgenomen.

In het Omgevingsplan Soest (bruidsschat) zijn voor geur door zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en geur door andere agrarische activiteiten de standaardwaarden/-afstanden opgenomen conform de instructie-regels van het Bkl.

5.5.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geurgevoelige gebouwen in de zin van het Bkl (artikel 5.91 Bkl).

Activiteiten agrarisch
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen agrarische bedrijven waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Evenmin zijn in de directe omgeving van het projectgebied zuiveringstechnische werken aanwezig. Derhalve is aannemelijk dat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geurwaarden/-afstanden uit het Bkl/Omgevingsplan Soest.

Overige activiteiten (niet agrarisch)
In de omgeving zijn wel enkele niet-agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig en toegestaan waar mogelijk sprake is van geurhinder. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de VNG brochure 'bedrijven en milieuhinder (2009)'.

De omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt door een mix aan bedrijvigheid en woningen langs de Beukenlaan. Daarmee is sprake van een 'gemengd gebied' en gelden de richtafstand die één stap lager zijn dan de in de brochure standaard gehanteerde afstanden voor een 'rustige woonwijk'.

<u>Tankstation Beukenlaan 27</u>
Het bestaande Esso tankstation (zonder LPG) kent een richtafstand voor het aspect geur van 10 meter voor een 'gemengd gebied'. Omdat de afstand van dit bedrijfsperceel tot aan de nieuwe woningen meer dan 20 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand.

<u>Garagebedrijf Verlengde Talmalaan 50</u>
Het bestaande garagebedrijf Ruttenberg kent een richtafstand voor het aspect geur van 10 meter voor een 'gemengd gebied'. Omdat de afstand van dit bedrijfsperceel tot aan de nieuwe woningen meer dan 35 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand.

<u>Bedrijfsperceel Verlengde Talmalaan 52</u>
Het bedrijfsperceel wordt gebruikt als (opslag voor) een cateringbedrijf 'het Soester BBQ Gilde' en kent een richtafstand voor het aspect geur van 0 meter voor een 'gemengd gebied'. Daarmee is dit aspect verder niet relevant voor de nieuwe woningen.

5.5.3 Conclusie

De bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het besluitgebied leveren géén geurhinder op voor de nieuwe woningen én de nieuwe woningen vormen géén belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.
Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 GEZONDHEID

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet.
Er moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Dit doet zich met name voor bij of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het initiatief aan deze aspecten getoetst.

Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de gezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen
Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0". Hierin heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde opgenomen van 30 endotoxine- eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten zoals vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Geitenhouderijen
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op een longontsteking. Bij initiatieven in de omgeving van geitenhouderijen er worden beoordeeld of er een effect is op de gezondheid.

Boom- en fruitteelt

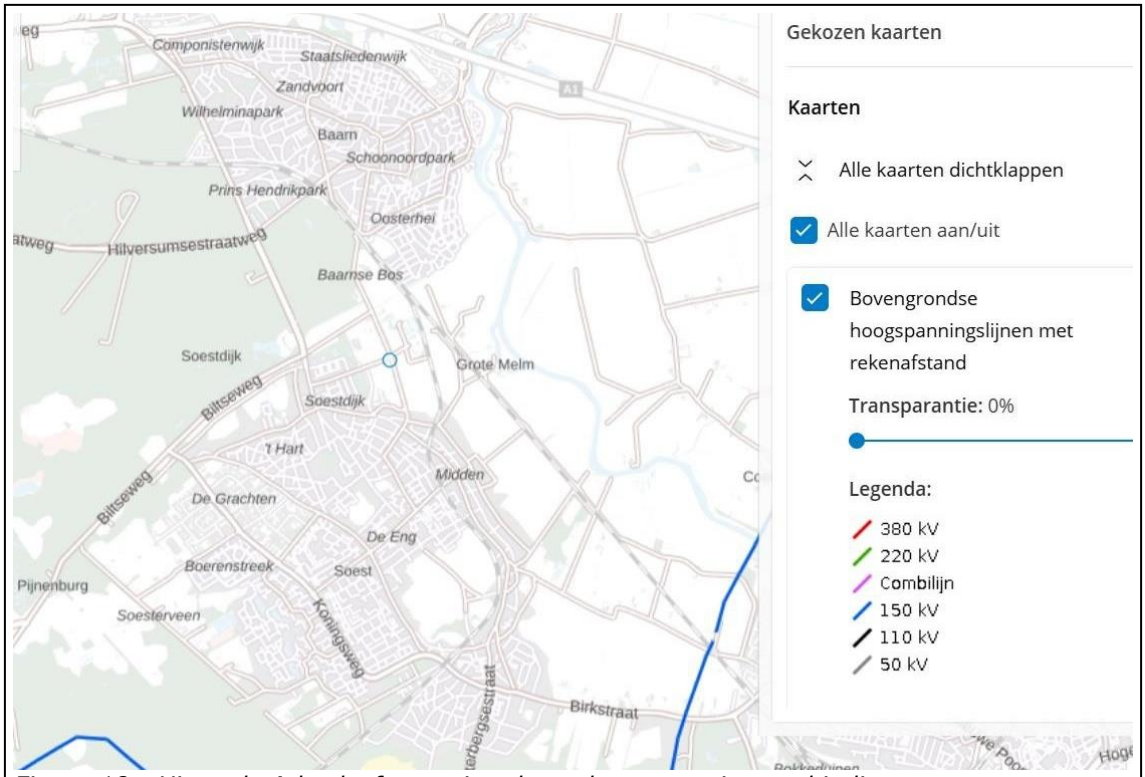
Bij boom- en fruitteelt worden er vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Door wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen, wordt er een spuitzone van 50 meter gehanteerd. Deze zone kan ook bij andere teelten, zoals bloembollen of lelieteelt, relevant zijn.

Hoogspanning

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Toetsing

In een straal van 2 kilometer in de omgeving zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Evenmin is er in een zone 50 meter rondom het projectgebied sprake van boomfruitteelt of andere teelten waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Uit de Atlas voor de leefomgeving blijkt dat er zich in de nabijheid van het projectgebied geen hoogspanningsverbindingen bevinden.



Figuur 18 - Uitsnede Atlas leefomgeving, kaart hoogspanningsverbindingen

Conclusie
Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

De aanvraag voldoet voor dit aspect aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 KABELS EN LEIDINGEN

5.7.1 Beleid

In het kader van het nieuwe plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

5.7.2 Toetsing

In en nabij het besluitgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.
Het besluitgebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, dan wel telecommunicatie installaties, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige gebouwen/ objecten zoals woningen.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties.

5.8 KLIMAATADAPTIE EN DUURZAAMHEID

5.8.1 Beleid

Voor een duurzame leefomgeving zijn klimaatadaptatie en de energietransitie van belang. Bij klimaatadaptatie gaat het om de aspecten temperatuur, voldoende groen, waterveiligheid, – wateroverlast en droogte. Klimaatadaptatie wil zeggen: de omgeving aanpassen om beter om te gaan met de effecten van de klimaatverandering. Bij de energietransitie gaat het om het besparen van energie en het overstappen op energie uit hernieuwbare bronnen.

In de Omgevingsvisie Soest staan onder meer de volgende ambities:

- Nagenoeg CO2-neutraal en aardgasvrij zijn in 2050 en in 2030 49% CO_2 reductie ten opzichte van het peiljaar 2016;
- Energie duurzaam opwekken;
- In 2050 volledig circulair zijn;
- Naast grootschalige elektriciteitsopwekking is het realiseren van zon op alle daken prioriteit
- Hoe in Soest invulling wordt gegeven aan de energietransitie is opgenomen in het Programma Energietransitie Soest. Voor nieuwbouw betekent dit onder meer dat moet worden voldaan aan de BENG-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (indicatoren: energiebehoefte, primair energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).
- Negatieve gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk beperken: neerslag, droogte, hitte en overstromingen, door klimaatbestendige bouw en inrichting van de ruimte (water vasthouden en hergebruiken, verminderen hitte en verbeteren sponswerking door meer groen in bebouwd gebied).

5.8.2 Toetsing

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid, klimaat en energie worden toegevoegd. Vooruitlopend daarop kan het volgende worden opgemerkt.
De woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-eisen die volgen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Naast een laag energieverbruik wekken de woningen dan zelf energie op.
Door het verwijderen van verharding op het noordelijk deel van het agrarisch bouwperceel a, de toevoeging van nieuwe groenelementen bij de te realiseren woonpercelen en het behoud van de bestaande houtwallen op de aangrenzende Enk, wordt hittestress, verdroging en wateroverlast tegengegaan. Verdroging en wateroverlast zal tevens worden tegengegaan door afkoppeling van de hemelwaterafvoer van het riool, waardoor het hemelwater afkomstig van de daken van de nieuw te bouwen woningen in de bodem kan infiltreren.

5.8.3 Conclusie

Het plan houdt voldoende rekening met klimaatadaptatie en duurzaamheid.

5.9 KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT

5.9.1 Regelgeving

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructie-regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels dienen voor activiteiten die leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}), omgevingswaarden in acht te worden genomen die in het Bkl zijn gesteld. Deze bedraagt voor beiden 40 µg/m³. In het

kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is daarnaast de omgevingswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de omgevingswaarden;
- de activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- de activiteit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate

Voor een activiteit die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging is een toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO_2 en PM_{10}) niet nodig. Een activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 Bkl zijn standaardgevallen opgenomen die in ieder geval niet leiden tot een toename van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} van meer dan 1,2 ug/m³ en daarmee NIBM zijn. Dit betreft onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg of ten hoogste 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.

5.9.2 Toetsing

In het besluitgebied worden drie nieuwe vrijstaande woningen beoogd. Dit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De realisatie van drie woningen valt namelijk onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg).

Vanuit het oogpunt van ETFAL is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstof-dioxide en fijn stof in het projectgebied. Uit de luchtkwaliteitskaarten van de Atlas Leefomgeving (peiljaar 2023) blijkt dat de concentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het besluitgebied circa 10,5 µg/m³ bedraagt. Voor fijnstof (PM_{10}) betreft dit circa 15,5 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ circa 8,4 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de genoemde omgevingswaarden, waardoor het project er niet toe zal leiden dat deze waarden worden overschreden.

Overigens hanteert de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. De WHO heeft op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ drastisch verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³.
De nieuwe en aangescherpte advieswaarden van de WHO worden voor NO_2 en PM_{10} bijna gehaald. Naar verwachting zal in 2030 in de regio wel of bijna kunnen worden voldaan aan deze richtwaarden. Echter voor $PM_{2,5}$ zal dit niet het geval zijn. Het toetsen aan de aangescherpte WHO-waarden wordt door de Omgevingsdienst Regio Utrecht overigens niet als realistisch beschouwd.

5.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

5.10 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

5.10.1 Regelgeving

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en leegstand tegen te gaan is in paragraaf 5.1.5.4 Bkl een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze Ladder

houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, rekening moet worden gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling en, indien die ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien. Gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het stedelijk gebied of stedelijk groen in die behoefte kan worden voorzien.

5.10.2 Toetsing

In artikel 5.129g Bkl is bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Het voorliggende project voorziet in de realisatie van 2 nieuwe woningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het onderhavige plan.
Dit neemt echter niet weg dat het project wel voldoet aan de Ladder.
Er is in Soest voldoende behoefte aan nieuwe woningen (zie ook paragraaf 4.2.2 en paragraaf 4.3.1 van deze motivering) en het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom (het stedelijk gebeid).

5.10.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, maar hieraan wordt wel voldaan.

5.11 NATUUR

5.11.1 Regelgeving

Ter bescherming van de natuur bij ruimtelijke projecten richt de Omgevingswet zich op soortenbescherming en gebiedsbescherming.
Soortenbescherming is gebaseerd op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening.
Gebiedsbescherming is vooral gericht op Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden).

5.11.2 Toetsing

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het project op de natuur, is door adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een quickscan[8] uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming.
Hiervoor is een bronnenonderzoek uitgevoerd en een veldbezoek verricht. Dit veldbezoek heeft op 5 februari 2025 plaatsgevonden

[8] EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Beukenlaan 17 te Soest - Quickscan flora en fauna in het kader van de Omgevingswet', 26 februari 2025

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage 6 bij deze motivering gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming en houtopstanden

NNN

Het besluitgebied ligt niet binnen het NNN. In de provincie Utrecht is er aangaande GNN geen externe werking van toepassing, zodat verdere stappen niet noodzakelijk zijn. Tevens gaat er een bufferende werking uit van de reeds aanwezige bebouwing, parken, weide, wegen en dergelijke.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 9,4 kilometer en betreft het Natura 2000-gebied 'Arkemheen' (een Vogelrichtlijngebied).
Het meest nabije Habitatrichtlijn gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en ligt op circa 10 kilometer afstand.

Door de onderlinge afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen. Verdere toetsing aan Natura2000 (Natura2000-activiteit) is niet noodzakelijk.
Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet beschouwd in de Quickscan. In de Quickscan is hiervoor aangegeven dat mogelijk een AERIUS-berekening uitgevoerd dient te worden.

Houtopstanden

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' is daarmee niet van toepassing.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat er geen (leefgebieden van) beschermde soorten aanwezig zijn en/of verwacht worden in het besluitgebied. Vervolgstappen met betrekking tot de soortenbescherming zijn dan ook niet nodig.

Voor enkele vogelsoorten (zonder jaarrond beschermd nest) wordt aangegeven dat het mogelijk is dat deze gaan broeden in de bestaande opstallen binnen het besluitgebied. Maar omdat het niet is toegestaan om bezette nesten te verstoren of te verwijderen, dient daarom zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Deze periode loopt globaal van maart tot augustus. Wanneer dit niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een controle worden uitgevoerd om aantasting van bezette nesten te voorkomen. Als er geen nesten worden aangetroffen, kunnen de werkzaamheden doorgaan, anders dient er gewacht te worden tot de jongen zijn uitgevlogen.

Verder zijn er geen vaste verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuissoorten binnen het projectgebied aangetroffen. En hoewel er de bomenrij langs het projectgebied ook geen holtes zijn gevonden, zijn er mogelijk wel holtes aanwezig die tijdens het veldbezoek niet zijn waargenomen en geschikt kunnen zijn voor vleermuizen. In dat kader wordt geadviseerd om tijdens de bouw en bij het ontwerp van de te realiseren woningen rekening te houden met lichtuitstraling, zodat er niet nog meer direct licht op deze structuren schijnt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor alle soorten ook een specifieke zorgplicht geldt. Deze zorgplicht (artikel 11.27 Bal) houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

Stikstofdepositie
In de genoemde hiervoor benoemde Quickscan is expliciet aangegeven dat het thema vermesting/verzuring ('stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt en er mogelijk een AERIUS berekening uitgevoerd moet worden. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het besluitgebied gasloos wordt gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor 3 nieuwe vrijstaande woningen is echter zo beperkt dat op een afstand van ruim 10 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde en relevante Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de planlocatie in het nabij stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bestaande bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd.

Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw. Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

De door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht opgestelde 'Generieke voortoets stikstof. Een handreiking voor woningbouw in de gemeente Soest' bevestigt dit beeld.

5.11.3 Conclusie

Bezien vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er is specifieke voor dit onderdeel geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

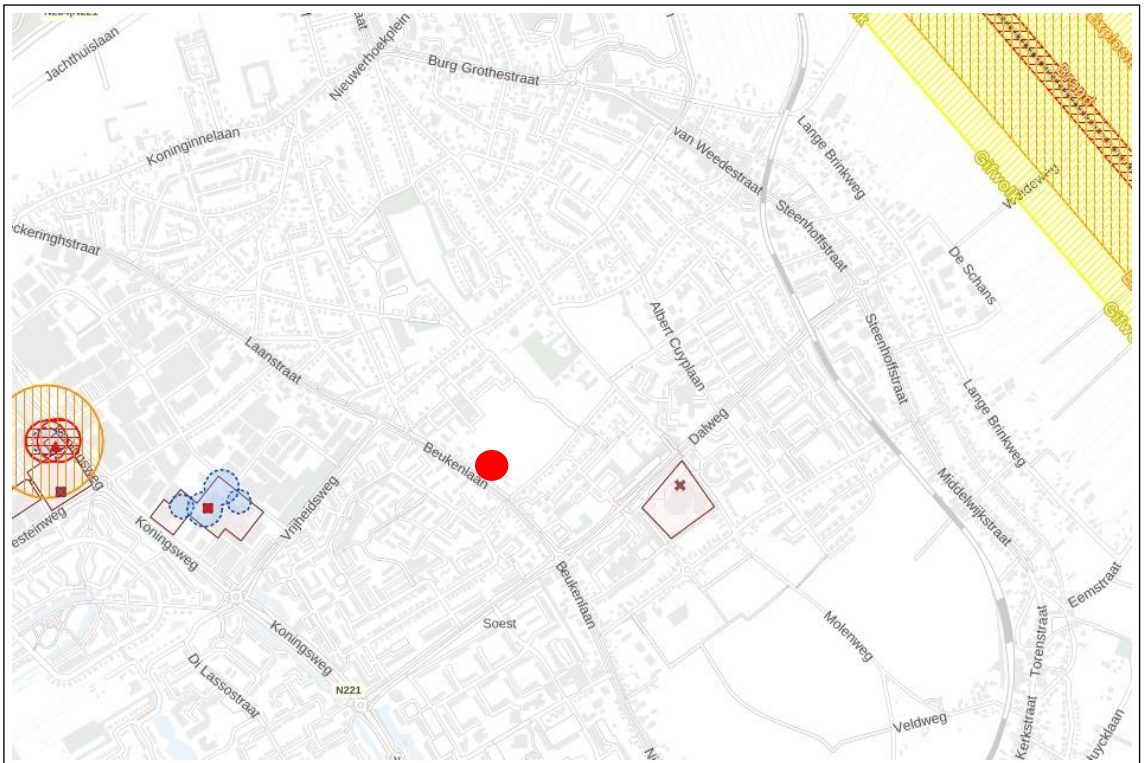
5.12 OMGEVINGSVEILIGHEID

5.12.1 Regelgeving

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl.
Bij het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, dient rekening gehouden te worden met zogenaamde plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten, transportroutes van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en windturbines.

5.12.2 Toetsing

Woningen worden als kwetsbare objecten aangemerkt. Aan de hand van de kaarten uit het Portaal Atlas Veiligheid (PAV), onderdeel van het register externe veiligheid, is geconstateerd dat het besluitgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour, brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt (zie ook figuur 13).
Ook worden door het plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.
Een nadere onderbouwing of beschrijving van maatregelen is daarmee niet nodig.



Figuur 19 - Uitsnede risicobronnen in relatie tot het besluitgebied (bron: www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten)

5.12.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 TRILLINGEN

5.13.1 Regelgeving

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels voor het aspect trillingen. Deze regels zijn van toepassing op het toelaten van een activiteit die trillingen veroorzaakt op een trillinggevoelig gebouw, of op het toelaten van een

trillinggevoelig gebouw waarop trillingen worden veroorzaakt door een activiteit. Deze regels gelden niet voor activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht, evenementen die niet plaatsvinden op een evenementenlocatie en verkeer van wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Artikel 5.83 Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen en een omgevingsplan erin dient te voorzien dat trillingen door een activiteit aanvaardbaar zijn. In het Bkl (artikel 5.87 en 5.87a) zijn standaardwaarden opgenomen voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen. Als aan de standaardwaarden wordt voldaan, is sprake van aanvaardbare situatie.

In het Omgevingsplan Soest (bruidsschat) zijn voor continu voorkomende trillingen de standaardwaarden opgenomen conform de instructieregels van het Bkl.

5.13.2 Toetsing

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De projectlocatie ligt echter niet in de buurt van spoorlijnen of nabij milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie. Dit betekent dat geen toetsing aan de trillingswaarden uit het Bkl/omgevingsplan nodig is.

5.13.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.14 VERKEER EN PARKEREN

5.14.1 Regelgeving en beleid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten vooraf getoetst worden op verkeer en parkeren. Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2021), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. Deze nota is ook planologisch vastgelegd middels het vaststellen van het bestemmingsplan 'Paraplupplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening'.

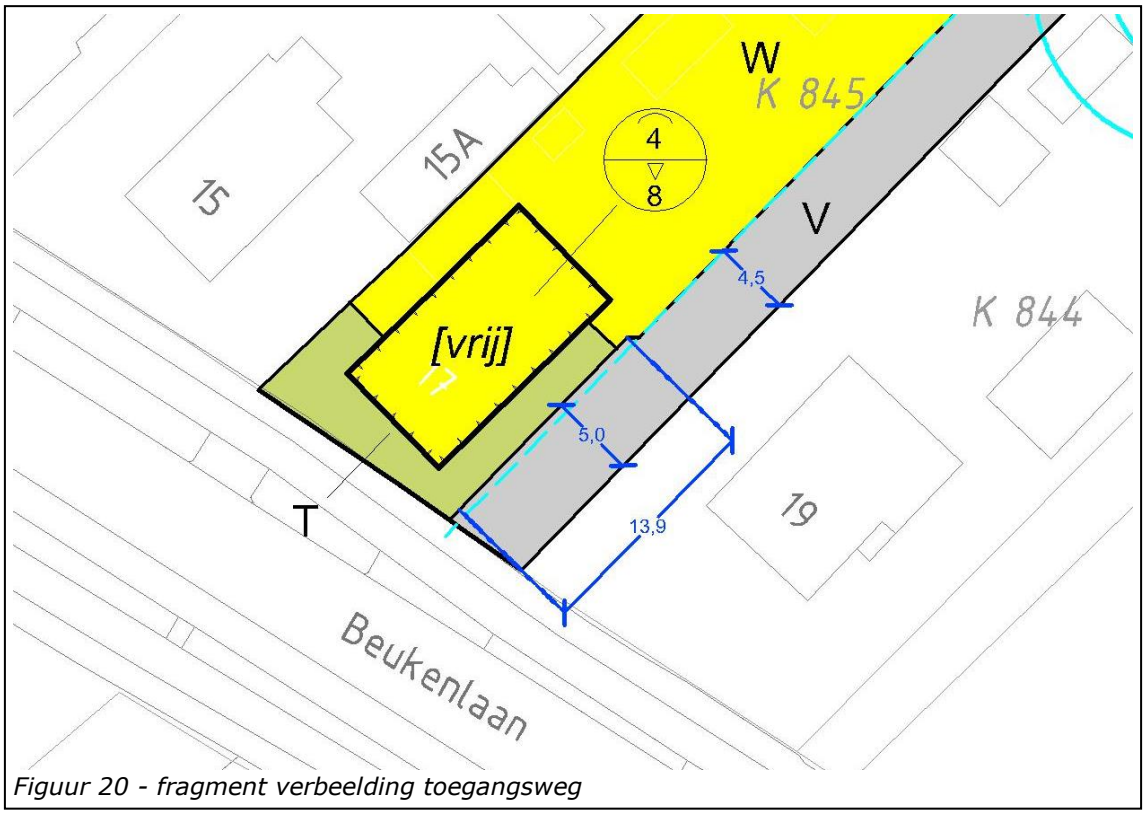
5.14.2 Toetsing

<u>Verkeer</u>
Om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project te bepalen, zijn de kencijfers van de nieuwe CROW-publicatie 744 gebruikt. Daarbij is uitgegaan van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Als kengetal is de maximale bandbreedte van de kencijfers aangehouden. Volgens de genoemde CROW-publicatie genereren koopwoningen van het type vrijstaand maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal per woning. Dit betekent dat de drie woningen in totaal maximaal 26 mvt per etmaal genereren.
Daar staat tegenover dat de verkeersgeneratie als gevolg van het huidige hoveniers- en boomverzorgersbedrijf (ongeveer 60 verkeersbewegingen) komt te vervallen. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan dan ook af. Ook zal er geen sprake meer zijn van voertuigbewegingen als gevolg van vrachtverkeer.

De verkeersbewegingen van de woningen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Beukenlaan. De bestaande ontsluiting van het besluitgebied via de inrit op de Beukenlaan blijft hiervoor gehandhaafd.

Wel is de bestaande inrit als toegangsweg naar de woningen met 4,20 meter relatief smal. Deze wordt over de volle lengte aangepast naar minimaal 4,50 meter. Dit is dan ook in overeenstemming met het advies van de veiligheidsregio.

Deze toegangsweg is meer dan 50 m lang en smaller dan 4,80 m. Er is daarmee een risico op opstoppend verkeer wanneer het verkeer in 2 richtingen elkaar niet kan passeren. Daarom zal over een lengte van (minstens) 10 meter een passeerstrook worden gecreëerd. De toegangsweg heeft ter hoogte hier een breedte van 5,00 meter (inclusief de rijbaan).



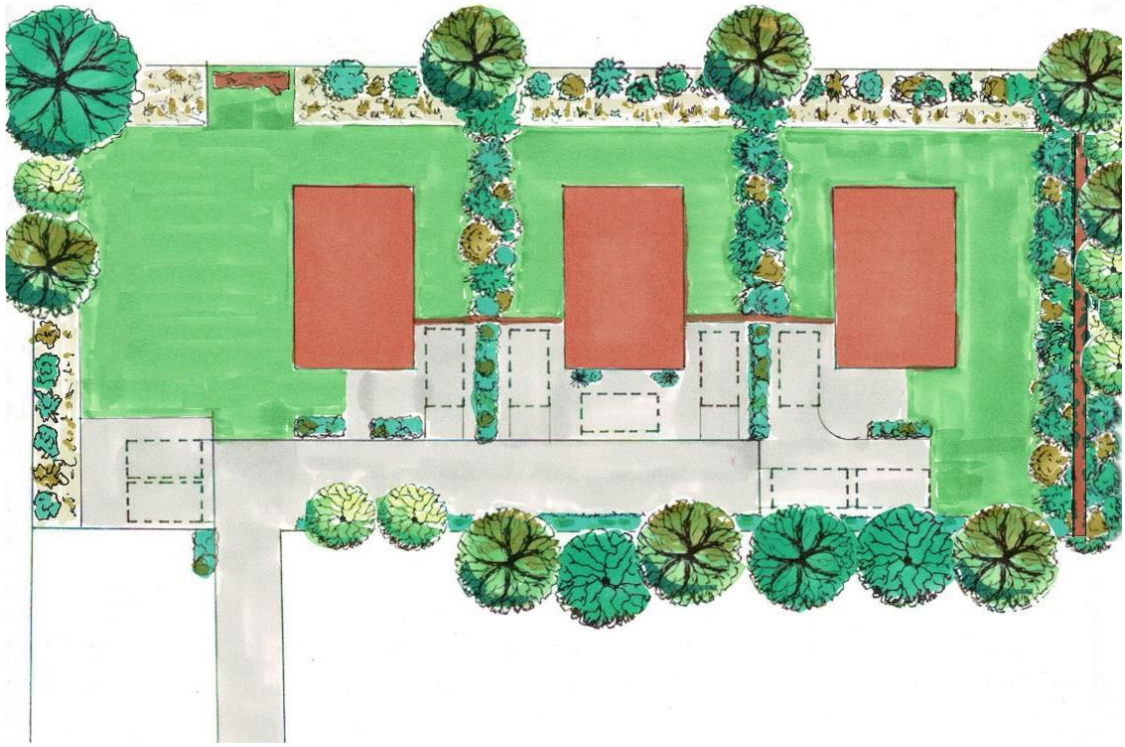
Figuur 20 - fragment verbeelding toegangsweg

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het opstellen van (afval)containers aan de Beukenlaan zal plaatsvinden. De opstelplaats van de (afval)containers bevindt zich daarmee op relatief ruime afstand van de nieuwe woningen, namelijk meer dan 60 meter.

<u>Parkeren</u>
De drie woningen in het besluitgebied krijgen elk een gebruiksoppervlak (GO) van meer dan 131 m². Voor dergelijke woningen geldt op basis van de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening) een parkeernorm van 2,2 parkeer-plaatsen per woning. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Daarnaast geldt op basis van de genoemde nota een correctiefactor voor parkeerplaatsen bij woningen. Voor niet-openbaar parkeren of een oprit betreft die factor 0,8. Dit houdt in dat voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen 1 aanwezige parkeerplaats als 0,8 parkeerplaats telt. Concreet betekent dit dat voor elk van de drie woningen in het projectgebied op eigen terrein

moet worden voorzien in 3 parkeerplaatsen (2,2/0,8). De omvang van alle drie de woonkavels is dusdanig groot, dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is.

In het schetsplan en ook het LIP is hiermee rekening gehouden zodat op elk nieuw woonperceel 3 parkeerplaatsen op eigen erf worden ingericht.



Figuur 21 – verbeelding groenplan (bron: Landschappelijk inpassingsplan, Stefan Tijsen Tuin en landschapsontwerp)

Daarmee kan voldaan worden aan de parkeereis uit de gemeentelijke parkeernota, ook als rekening wordt gehouden met de correctiefactor voor het parkeren op eigen terrein, en is het plan ook uitvoerbaar. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit plan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

5.14.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

5.15 WATERBELANG

5.15.1 Regelgeving en beleid

In artikel 5.37 van het Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij dienen de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen te worden betrokken.

De gemeente Soest is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een van de instrumenten hiervoor is de watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Vallei en Veluwe is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa
- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal
- Bodem- en waterprogramma 2022-2027;
- Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Waterschapsbeleid
- Blauwe Omgevingsvisie 2050
- Blauw omgevingsprogramma 2022-2027;
- Waterschapsverordening Waterschap Vallei en Veluwe;
- Omgevingswetlegger en Onderhoudslegger.

Gemeentelijk
- Waterplan Soest 2011-2015;
- Grondwaterplan Soest;
- Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022;
- Omgevingsvisie Soest en Soesterberg.

5.15.2 Weging van waterbelang

Oppervlaktewater
In het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding in het besluitgebied aanwezig.

Grondwater en grondwaterbescherming
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 deel van het besluitgebied waar de nieuwe woningen zijn voorzien ligt op circa 10,5 meter boven NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland). Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat het grondwater op dieper dan 5 m-mv ligt. Grondwateroverlast is daarmee niet aan de orde en ook aan de ontwateringsnorm die de gemeente Soest hanteert voor bebouwing (90 cm onder het vloeroppervlak ten opzichte van de GHG) levert geen problemen op.

Het besluitgebied is verder niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Bebouwing en verharding
Het perceel aan de Beukenlaan 17 is nu in gebruik als hoveniers- en boomverzorgersbedrijf. Hoewel dit huidige agrarisch perceel een totale oppervlakte heeft van ca. 3.125 m², is het gedeelte dat voor herontwikkeling in aanmerking komt (het 'achterterrein') met 2.140 m² kleiner. Dit deel is momenteel nagenoeg geheel verhard. De twee te slopen bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 276 m^2 en de gronden daaromheen zijn betegeld en grotendeels voor logistiek en opslag (groenafval, zand, tegels e.d.) in gebruik.

De bedoeling is dat op het 'achterterrein' drie nieuwe woonkavels worden gerealiseerd waarop drie nieuwe vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Voor deze woningen is nog geen definitief bouwplan bekend. Wel is duidelijk dat op elk afzonderlijk woonperceel in totaal niet meer dan 116 m^2 aan oppervlakte aan vergunningplichtige gebouwen (de woning en bijbehorende bouwwerken) opgericht mag worden. Dit betekent in totaal 348 m^2 (3 x 116) aan vergunningplichtige gebouwen. En omdat aan de randen van de woonpercelen een strook van 4 meter breed grenzend aan de Eng vrij moet blijven van verharding in verband met de groene overgang naar het bestaande weiland (onderdeel van de Eng), neemt de oppervlakteverharding binnen het besluitgebied per saldo dus sowieso af. Watercompensatie op grond van de beleidsregels van het waterschap is daarmee niet nodig.

Afval- en regenwater
Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hierop 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, verwerkt om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het besluitgebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het besluitgebied. Infiltratie van regenwater binnen het besluitgebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. De samenstelling van de bodem ter plaatse (vooral zand) in combinatie met een lage grondwaterstand (> 5 m -mv) is dit goed mogelijk. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bevestigt dit beeld. Het verhardingspercentage zal in de nieuwe situatie behoorlijk afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee zal infiltratie beter mogelijk zijn. Welke methode van infiltratie definitief toegepast gaat worden zal nader worden onderzocht. Alvorens de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit ook met de gemeente worden kortgesloten.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen dwa-riool, welke aan zal sluiten op de bestaande riolering onder de Beukenlaan. Via dit rioleringssysteem zal het vuilwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen is het van belang dat het afstromende regenwater 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 in acht moet worden genomen. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen zal hieraan getoetst worden.

Watertoets
In het kader van de planontwikkeling is op 17 april 2025 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat het voorliggende plan geen essentiële waterbelangen van het waterschap raakt. Op basis daarvan geldt een 'Algemeen' wateradvies van het Waterschap. Volledigheidshalve is dit wateradvies als bijlage bij deze motivering gevoegd als bijlage 7.

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.
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.

5.15.3 Conclusie

Het waterbelang is afgewogen en er zijn geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het besluitgebied en omgeving te verwachten.

5.16 WINDHINDER

Wind kan onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat. Dit betekent dat het windklimaat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelcentra en terrassen kan beïnvloeden. Windhinder speelt vooral bij hoge gebouwen.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. Er is verder geen specifieke wetgeving voor wind. Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving bijvoorbeeld geen instructieregels ten aanzien van windhinder.

De gemeente Soest heeft zelf geen beleid ten aanzien van windhinder en sluit aan bij de NEN 8100. De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling voor het windklimaat. In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:
- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of

windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Toepassing van de NEN 8100 is niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt en is ook geaccepteerd in de jurisprudentie van de Raad van State. Indien een onderzoek op grond van het voorgaande noodzakelijk is, zal expliciet uit het onderzoek moeten blijken dat:
- voor elke plek binnen en rondom de te ontwikkelen locatie geen sprake mag zijn van windgevaar. Dit geldt voor elke windrichting;
- indien sprake is van een slecht of matig windklimaat aangetoond wordt welke maatregelen genomen worden om een hogere kwaliteitsklasse te bereiken.

Toetsing
Het gaat hier om een woning die uitgevoerd wordt met twee bouwlagen en een kap. De hoogte van 15 meter wordt niet overschreden. Gelet op de stedenbouwkundige situatie ter plekke is er redelijkerwijs geen windhinder te verwachten en is een onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie
Het omgevingsaspect windhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. De aanvraag voldoet voor dit aspect aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.17 M.E.R.-BEOORDELING

5.17.1 Regelgeving

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Ow en in hoofdstuk 11 van en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Daarin is bepaald dat bij de voorbereiding van plannen en voor projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Welke projecten dat betreft is aangegeven in bijlage V bij het Ob. Een (wijziging van het) omgevingsplan valt daar ook onder. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen:
- mer-plichtige projecten: projecten waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt omdat zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben;
- mer-beoordelingsplichtige projecten: projecten waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Bij mer-beoordelingsplichtige projecten dient het bevoegd gezag te beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en een besluit te nemen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Hierbij houdt het bevoegd gezag rekening met de relevante criteria van bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU).
De drie hoofdcriteria zijn:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.17.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft een nieuwe woningbouwontwikkeling op het perceel Beukenlaan 17 te Soest. Uitgegaan wordt van maximaal 3 nieuwe woningen op gronden die nu een agrarische functie hebben.

Het plan kan daarmee in principe worden gekwalificeerd als *'een stedelijk ontwikkelingsproject'* als bedoeld in onderdeel J11 van bijlage V van het Ob. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een mer-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een mer-beoordelingsplicht.
Echter, of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt ook af van de concrete omstandigheden van het project. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant. Waar het om gaat is de vraag of de stedelijke ontwikkeling naar de aard en omvang een wijziging ten opzichte van de huidige feitelijke/planologische situatie met zich meebrengt, die nieuw beslag legt op schaarse ruimte en ingrijpende milieugevolgen heeft voor de omgeving.

Daarbij is volgens de uitspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729; zie r.o. 6.1 e.v.) een ontwikkeling van 12 rijwoningen binnen bestaand stedelijk gebied niet aan te merken is als 'een stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit geldt dus sowieso ook voor het voorliggende plan aan de Beukenlaan in Soest, aangezien maximaal 3 vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom worden beoogd. Nu de voorziene herontwikkeling binnen het besluitgebied niet wordt gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage V bij het Ob, is er geen sprake van een project als bedoeld in die bijlage. Dit betekent dat het betreffende plan aan de Beukenlaan in Soest niet project-mer-plichtig of project-mer-beoordelingsplichtig is.

5.17.3 Conclusie

Voor de herontwikkeling van het perceel aan de Beukenlaan 17 met in totaal 3 nieuwe woningen hoeft geen project-mer of project-mer-beoordeling te worden gemaakt.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf die datum heeft elke gemeente van rechtswege één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt de gemeente welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.
Het omgevingsplan van rechtswege wordt ook wel het tijdelijk deel van het omgevingsplan genoemd en bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen en de zogeheten bruidsschat. Deze bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan en bevat regels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op rijksniveau vervallen zijn. Deze regels zijn gedecentraliseerd en overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan moet op termijn worden omgezet naar een nieuw deel van het omgevingsplan.

6.2 HET OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Een wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient vorm te worden gegeven overeenkomstig de STOP-TPOD standaard. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor Officiële Publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten (TPOD).

6.3 OPBOUW OMGEVINGSPLAN EN ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

De regels van het omgevingsplan en de artikelsgewijze toelichting zijn te vinden in de regeling die als bijlage is toegevoegd aan het besluit tot vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

7 HAALBAARHEID

7.1 PARTICIPATIE

7.1.1 Inleiding

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

7.1.2 Participatie

Op grond van artikel 10.2 lid 2 Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

De initiatiefnemer heeft drie plenaire momenten georganiseerd waarbij direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Deze momenten vonden plaats in februari 2025, maart 2025 en juni 2026. Van al deze momenten zijn gespreksverslagen gemaakt.

Tijdens de participatie hebben zowel direct omwonenden als de stichting 'vrienden van de Soester Eng' vragen gesteld over het plan en zorgen geuit. Deze vragen en zorgen gingen onder meer over verkeersbewegingen, uitzicht op De Eng, bouwoverlast, afwatering en waarde van omliggende woningen. Aan de suggesties van omwonenden om af te zien van het plan, slechts één woning te realiseren of de woningen anders in te delen kon niet worden tegemoet gekomen. Wel is de goothoogte aangepast van 4 naar 3 meter. Ook is ermee ingestemd om het laagste punt van het perceel als bouwpeil te gebruiken. Daarnaast is toegezegd dat hoogteverschillen, afwatering en klimaatadaptatie nadrukkelijke worden meegenomen in de verdere uitwerking. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer verplicht is te zorgen voor een goede afwatering. Op het gebied van privacy en leefomgeving wordt voldaan aan de wettelijke afstandseisen.

Ook hebben omwonenden zorgen geuit over de bodemverontreiniging en de sanering. Op basis van het voorlopig saneringsplan heeft de gemeente voldoende zekerheid verkregen over de feitelijke en financiële uitvoerbaarheid van de sanering (zie hiervoor paragraaf 5.2 van de motivering). Het saneringsplan is met omwonenden gedeeld.

Met de stichting 'Vrienden van de Soester Eng' heeft op het gemeentehuis en apart overlegje plaatsgevonden. Ook heeft de gemeente overige vragen van bewoners schriftelijk beantwoord.

Op basis van meerdere bijeenkomsten georganiseerd door de initiatiefnemer is de participatie door de gemeente Soest als voldoende beoordeeld.

7.1.3 Vooroverleg

Waterschap
De concept-motivering van dit wijzigingsbesluit wordt / is voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe.

Provincie
Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is het niet nodig om de provincie om een reactie te vragen.
Veiligheidsregio
Tevens is het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de aanleg van een blusvoorziening conform de wettelijke eisen. Ook is initiatiefnemer verplicht de verbindingsweg conform eisen van de VRU (o.a. breedte en capaciteit) te realiseren. In het landschappelijk inrichtingsplan is reeds rekening gehouden met opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

7.1.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van de Awb gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld en gepubliceerd via de landelijke voorziening (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

7.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

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

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van het project alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering daarvan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Soest een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook zal een overeenkomst worden opgesteld ten behoeve van mogelijke nadeelcompensatie. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

8 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

8.1 INLEIDING

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

8.2 BELANGENAFWEGING

In de voorliggende motivering is de realisatie van 3 vrijstaande woningen op een agrarisch bouwperceel aan de Beukenlaan 17 (midden) in de kern Soest getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema’s van de fysieke leefomgeving.
Uitgegaan wordt van een relatief kleinschalig plan waarbij de verhouding van bebouwd en onbebouwd bewaakt wordt, rekening gehouden wordt met zichtlijnen en recht gedaan wordt landschappelijke structuren van de aangrenzende Eng.

Daarbij is het voorliggende project niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voldoet het woningbouwplan aan de instructieregels van rijk en provincie.

Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het nieuwe woningbouwplan zal de omliggende functies met de te nemen maatregelen niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

8.3 CONCLUSIE

Alles overwegende is de beoogde woningbouwontwikkeling aanvaardbaar. De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

NUMMER	BIJLAGE
Bijlage 01	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
Bijlage 02	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
Bijlage 02A	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BIJLAGE 1
Bijlage 02B	BEPLANTINGSPLAN
Bijlage 02C	BEHEERPLAN
Bijlage 03A	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
Bijlage 03B	NADER BODEMONDERZOEK
Bijlage 03C	SANERINGSPLAN
Bijlage 04	GELUIDONDERZOEK WEGEN
Bijlage 05	GELUIDONDERZOEK ACTIVITEITEN
Bijlage 06	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
Bijlage 07	DIGITALE WATERTOETS (HET WATERADVIES)