

Gemeente Soest
Partiële herziening
Bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Birkstraat 117
Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
22 februari 2018

Kenmerk 0342-30-T01
Projectnummer 0342-30

Toelichting

Inhoudsopgave

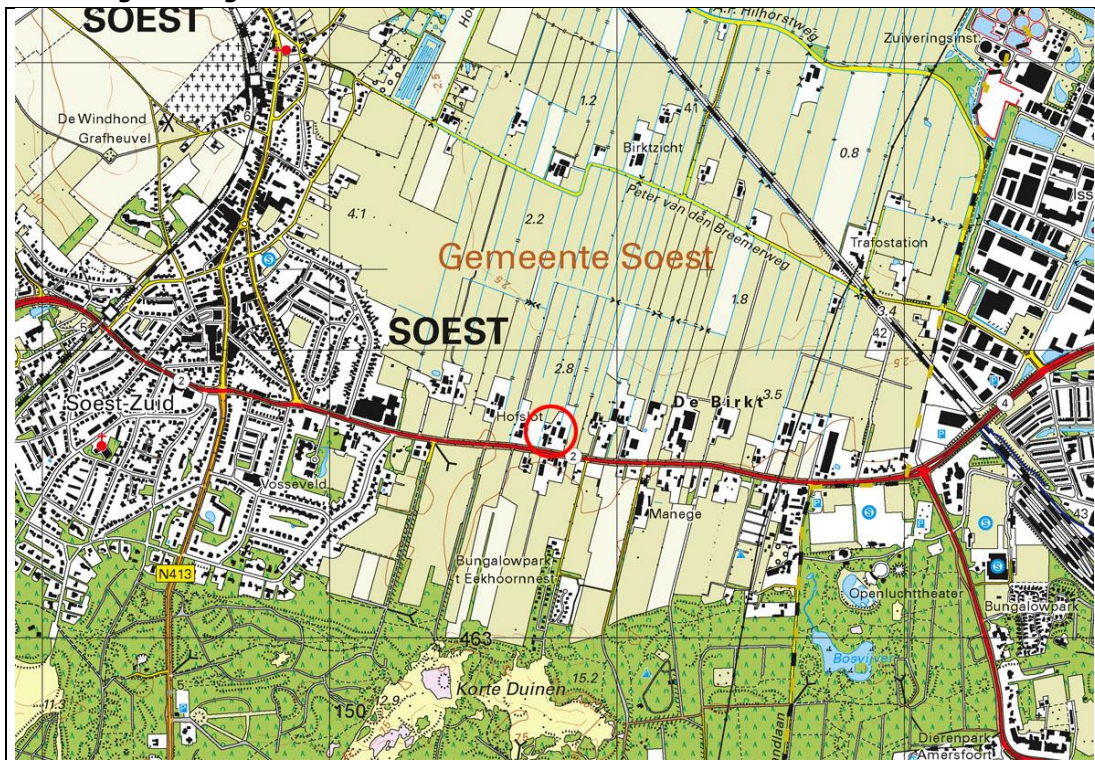
Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	6
2.2.1.	Bouwplan	6
2.2.2.	Parkeren	7
Hoofdstuk 3.	Resultaten onderzoeken	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Milieuaspecten	8
3.2.1.	Bodem	8
3.2.2.	Milieuzonering	9
3.2.3.	Geluidhinder	11
3.2.4.	Luchtkwaliteit	12
3.2.5.	Externe veiligheid	12
3.3.	Water	13
3.4.	Natuurwaarden	14
3.5.	Archeologie en cultuurhistorie	16
3.5.1.	Archeologie	16
3.5.2.	Cultuurhistorie	16
3.6.	Kabels en leidingen	17
Hoofdstuk 4.	Planologisch juridische regeling	18
4.1.	Algemeen	18
4.2.	Partiële herziening	18
4.3.	Regels	18
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.3.	Ontwerpbestemmingsplan	21

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van Hoveniersbedrijf Spijker Soest op het perceel Birkstraat 117 heeft het voornemen om in de bestaande boerderij met een agrarische bestemming twee woningen achter elkaar te bouwen, diverse voormalige agrarische opstallen te slopen en in plaats van die stallen de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf uit te breiden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van de twee burgerwoningen in de boerderij niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de uitbreiding van de bedrijfsruimte en het omzetten van de agrarische bebouwing in een woonbestemming planologisch te kunnen legaliseren.

Abbeelding 1: Plangebied.



Deze onderhavige partiële herziening omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op deerschikking van woningen binnen de bestaande boerderij en op de bebouwingsmogelijkheden in een bestaand bouwvlak van een bestaand bedrijf. In dat kader krijgen de beide woningen een woonbestemming. Voor het rijks- en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom is geen samenvatting van het beleid van hogere overheden opgenomen.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is bepaald dat het voorste gedeelte van de boerderij ten behoeve van het wonen mag worden gebruikt. Dit vlak is te klein om woningen achter elkaar in de lengterichting van de boerderij toe te staan. Het perceel ligt binnen de aanduiding 'Geluidzone – weg' van de Birkstraat. Op grond daarvan dient bij nieuwbouw specifieke aandacht aan geluidhinder als gevolg van de Birkstraat te worden besteed.

Daarnaast zijn er op het perceel twee vlakken die de aanduiding 'hovenier' hebben. De uitbreiding van de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf past binnen het oostelijke vlak.

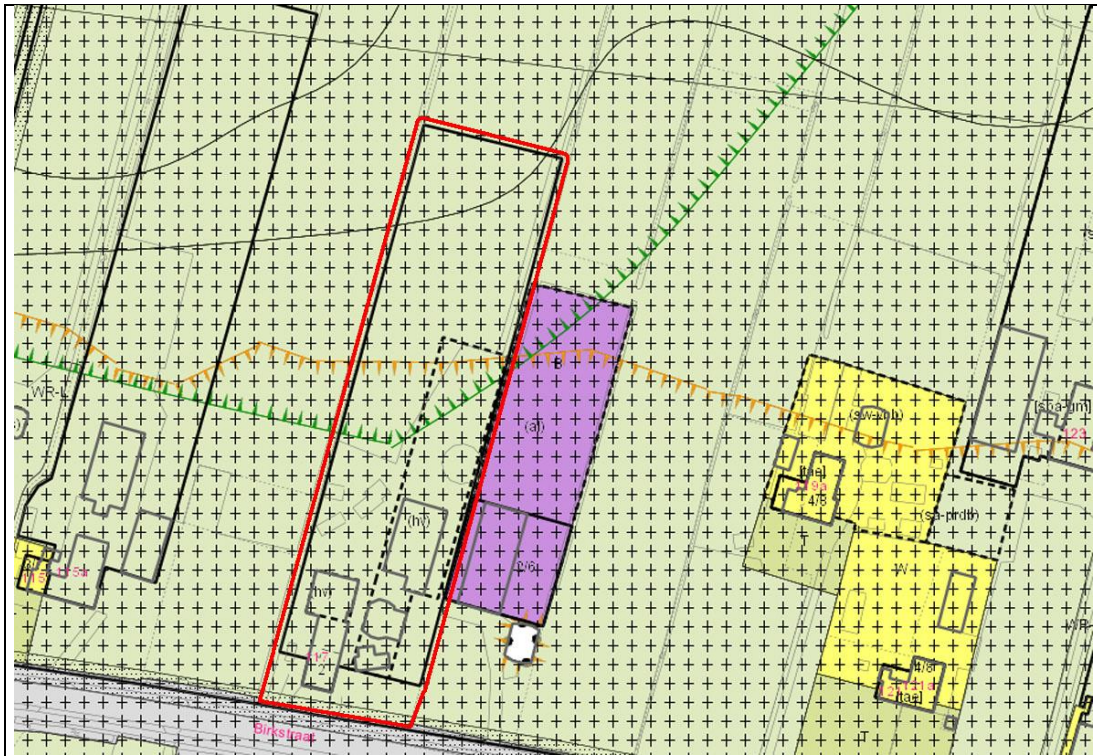
Langs de Birkstraat ligt een hoofdwaterleiding met de bestemming "Leiding - Water".

Het grootste deel van het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Aan de polderzijde heeft een klein deel van het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting".

Ten slotte heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht en zal een omgevingsvergunning voor het slopen aangevraagd moeten worden.

Aan de polderzijde van het perceel is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' aangegeven. Ter plaatse van die gebiedsaanduiding zijn geen bodemwerkingen toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt/kan worden.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het perceel maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht De Birk. Het bebouwingslint als de meest gave concentratie van boerderijen worden beschouwd, gekarakteriseerd door monumentale boerderijen en oprijlanen. Bij enkele boerderijen zijn de schaapskooien nog aanwezig, die in relatie staan tot de in deze omgeving vroeger aanwezige heidevelden. Het gebied heeft een open agrarisch karakter. Op de perceelsscheidingen zijn voor een deel houtwallen aanwezig. Mede omdat door de recente ruilverkaveling in dit gebied het agrarische gebruik en dito bestemming van een aantal percelen is beperkt, moet een verdere te loorgang van dit gebied worden voorkomen. Ruimtelijk is de grens van het te beschermen gebied vastgesteld op een afstand van 250 meter uit het hart en evenwijdig aan de Birkstraat.

Afbeelding 3: Luchtfoto.



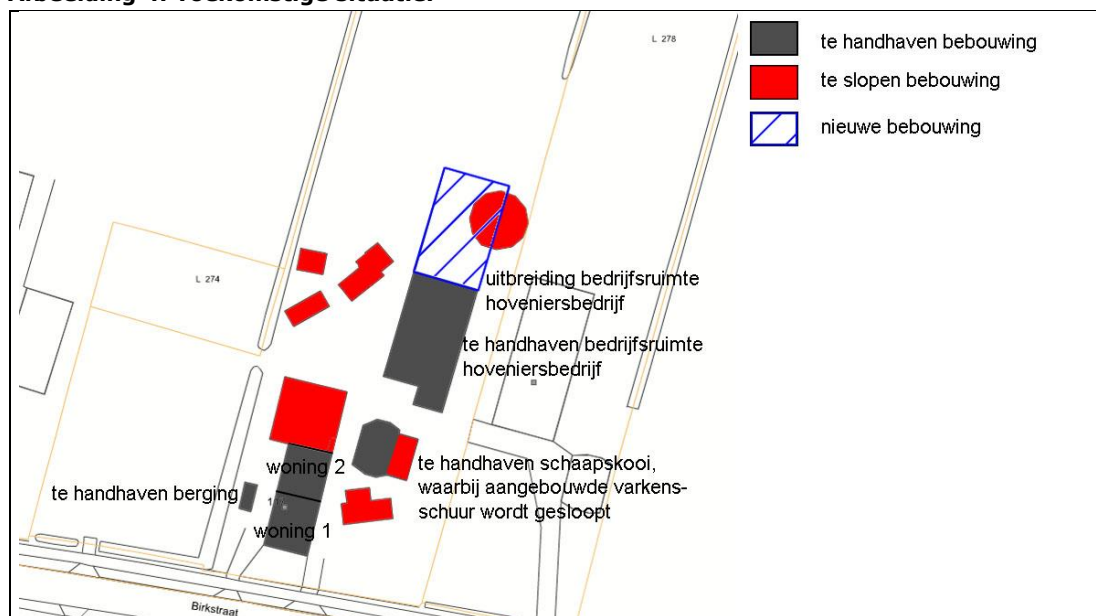
De Birkstraat (N221) maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van de gemeente Soest en vormt een belangrijke route voor de ontsluiting van de gemeente. De Birkstraat is van oudsher een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eem-polder aan de noordzijde en het coulissenlandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde. De Birkstraat heeft in de loop der tijd steeds diverser karakter gekregen. De agrarische be-

stemming is weliswaar nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort heeft een functieverbreiding plaatsgevonden.

De bebouwing op het perceel Birkweg 117 is van oudsher in gebruik geweest bij een veehouderij. De activiteiten van deze veehouderij zijn beëindigd. Op het perceel is een hoveniersbedrijf aanwezig.

Aan de wegzijde staat de voormalige langevelboerderij, die gelet op de cijfers op de gevel dateert uit 1924. Daarom is deze boerderij in bijlage 2, behorende bij de regels van het geldende bestemmingplan, aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol pand. De hoofdbouwmassa van de boerderij is in een later stadium aan de achterzijde verlengd met een (open) kapschuur, die wordt gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Aan de westkant van de boerderij staat een bijgebouwtje dat in het verleden is gebruikt als winkeltje aan huis voor de verkoop van agrarische producten. Aan de oostkant van de boerderij staat achter een houten schuur een schaapskooi met daar later aan vast gebouwd een varkensstal. Daarachter is een voormalige koeienstal aanwezig, die nu in gebruik is als bedrijfsruimte voor het hoveniersbedrijf. Rondom deze opstal wordt materiaal van het hoveniersbedrijf in de open lucht opgeslagen. Achter de boerderij zijn diverse voormalige agrarische opstallen aanwezig, waaronder een hooiberg en een houten mestsilos. De gronden bij het voormalig agrarisch bedrijf zijn inmiddels grotendeels verkocht. Het bouwblok is daardoor niet meer geschikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.

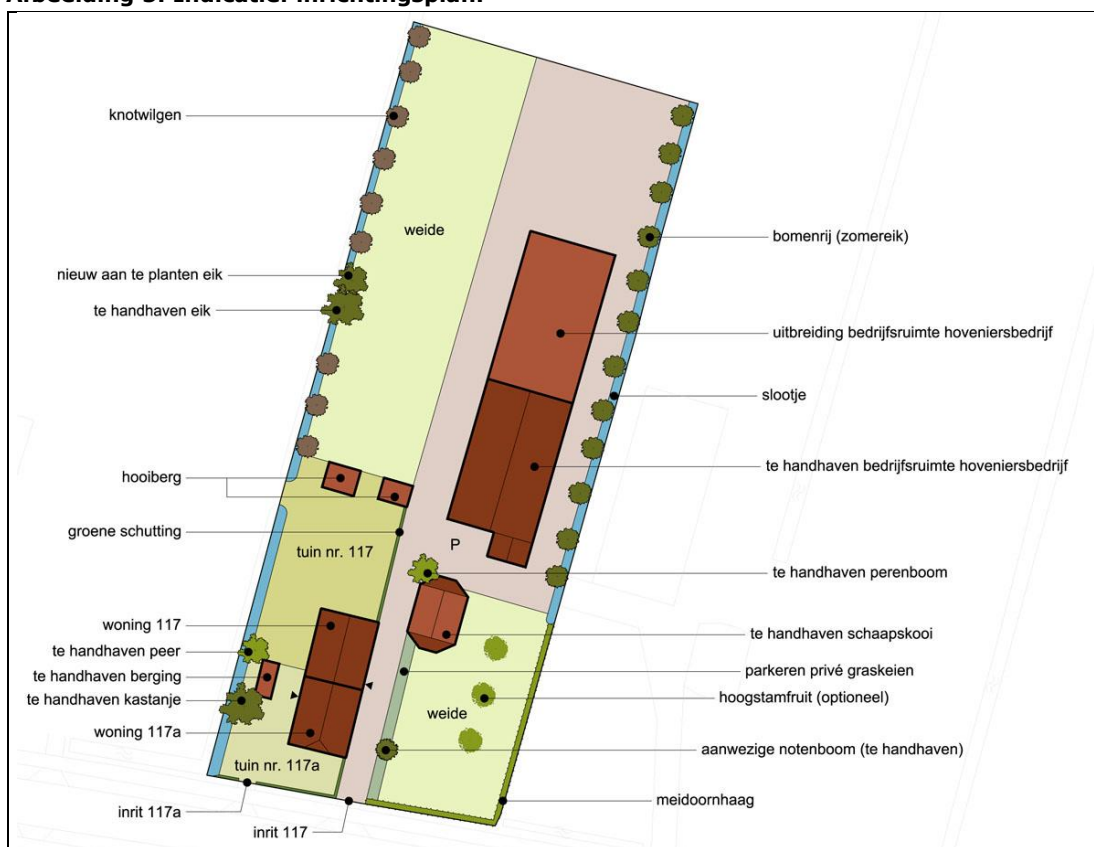


2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bouwplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn in het voorste deel van de boerderij twee woningen toegestaan. Omdat het volume van dit deel van de boerderij te klein is om twee eigentijdse woningen naast elkaar te herbergen, heeft de eigenaar het voornemen om de deel om te bouwen tot tweede woning. Zodoende ontstaan twee woningen achter elkaar. In verband met de bouw van die tweede woning zal de aan de hoofdbouwmassa gebouwde kapschuur worden gesloopt (zie bijlage). Hierdoor krijgt de boerderij weer haar oorspronkelijke massa. Gelet op de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de splitsing van cultuurhistorische waardevolle panden zijn twee woningen in het hoofdbouw al mogelijk. Ook het grootste deel van de opstallen achter de boerderij en de berging aan de oostzijde zullen worden gesloopt. Om de activiteiten van het hoveniersbedrijf te kunnen voortzetten zal de bedrijfsruimte die nu in de voormalige koeienstal is gevestigd worden verlengd, waarbij de nokrichting net als nu evenwijdig aan slagenverkaveling zal zijn georiënteerd.

Afbeelding 5: Indicatief inrichtingsplan.



Door de sloop van de kapschuur versterkt deze planontwikkeling het karakteristieke beeld van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel. Door de schuur aan de oostkant van de boerderij te slopen, wordt het zicht op de boerderij vanaf die zijde verbeterd. Ook de var-

kensstal die tegen de schaapskooi aan is gebouwd zal worden gesloopt. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de bedrijfsruimte, zal de beplanting op de perceelsscheiding worden aangeheeld met gebiedseigen soorten. Zodoende draagt deze planontwikkeling bij aan de landschappelijke waarde van de doorzichten en slagenverkaveling en het beschermde stads- en dorpsgezicht.

Door de planontwikkeling zal het bebouwd oppervlak op het perceel niet toenemen. Daarmee wordt tevens voldaan aan artikel 3.8, lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin is bepaald dat bestaande niet-agrarische bedrijven met maximaal 20% van de bestaande bebouwing mogen worden uitgebreid.

2.2.2. Parkeren

In de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), die op 12 februari 2014 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

Omdat het hoveniersbedrijf niet wordt uitgebreid, is er in dit geval geen toename van de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3. Resultaten onderzoeken

3.1. Algemeen

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

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

3.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

3.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om te bepalen of de bodem uit milieukundig oogpunt geschikt is voor bebouwing, is normaal gesproken bodemonderzoek noodzakelijk.

Omdat er sprake is van functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar twee burgerwoningen is verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740 ONV-NL (onverdachte niet lijnvormige locatie) en NEN 5740 VEP (verdachte kern). De onderzoekshypothese 'niet verdacht' kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters weliswaar heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is in de bovengrond en het grondwater geen verhoogd gehalte voor minerale olie aangetroffen. Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat in het bovengrondmengmonster vanaf het maaiveld tot 0,5 m.-mv. een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met lood. De overig geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden.

¹ Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Birkstraat 117 3768 HE Soest, 1724109 Versie 01, Revisiestatus: Definitief, Putten, 4 oktober 2017

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat de gemeten gehalten in de ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m. -mv. beneden de achtergrondwaarden liggen.

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat het grondwater licht verhoogd is met barium. Het verhoogde gehalte betreft een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, milieutechnisch geen belemmeringen zijn aan te geven.

Voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf is geen bodemonderzoek uitgevoerd, omdat voor gebouwen waarin niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend. In deze bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf worden onder meer materialen worden opgeslagen. Dit betreft een ruimte waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven. Gelet hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Met betrekking tot de asbestverdachtheid van de bodem is het onderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5707+C1-2016 § 6.4.5 (verdachte locatie, heterogeen verdeelde verontreiniging). Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is op het maaiveld en in vijf inspectiegaten visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook in de analyseresultaten van het samengestelde grondmonster is geen asbest aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

3.2.2. Milieuzonering

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst,

waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 6: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Situatie in het projectgebied

De bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf komen niet dicht bij de dichtstbijzijnde woning van derden dan in de bestaande situatie. De in-/uitrit van het hoveniersbedrijf ligt langs de bestaande woning op het perceel Birkstraat 117 en zal eveneens langs de tweede woning komen te liggen. Het hoveniersbedrijf is alleen in de dagperiode in actief en heeft ter plaatse opslag en materieel voor eigen gebruik. Op de bedrijfslocatie komen geen klanten van het bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor zeer beperkt en bestaat uit verplaatsingen in de dagperiode van of naar opdrachtgevers.

Derhalve zijn er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf op het perceel.

3.2.3. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Birkstraat. Binnen de boerderij zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan aan de zijde van de Birkstraat twee woningen toegestaan. Daarmee is er sprake van een bestaande planologische situatie. De akoestische situatie voor de in het achterste deel van de boerderij te realiseren woning wordt als gevolg van de planontwikkeling aanzienlijk verbeterd. Door de planontwikkeling zal die tweede woning immers van de weg af worden gesitueerd, waardoor de geluidbelasting op de gevel verminderd. Bovendien staat de naar de weg gerichte gevel haaks op de weg, waardoor de geluidsbelasting met nog ongeveer 3 dB wordt gereduceerd. Derhalve is voor de woning in het kader van deze partiële herziening geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd wel een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of voldaan kan worden aan een binnenwaarde van 33 dB die vereist wordt op grond van het Bouwbesluit. Een hoveniersbedrijf is geen geluidgevoelige functie. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De woning Birkstraat 117 maakt onderdeel uit van het geluidsaneringsproject dat nu in uitvoering is. De eigenaren hebben zich hier niet voor aangemeld. Het Rijk heeft vervolgens een hogere grenswaarden besluit genomen zonder dat de eigenaar nog in aanmerking komt voor geluidvoorzieningen. De vastgestelde hogere grenswaarde bedraagt 59 dB L_{den} op 1,5 meter hoogte en 60 dB op 4,5 meter hoogte. Aangezien voor de toetsing een wettelijke aftrek van 5 dB is toegepast, kunnen de hogere grenswaarden met 5 dB worden verhoogd om te worden gebruikt in het gevelweringsonderzoek.

3.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂.

De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). De bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf worden niet uitgebreid, maar alleen op een andere manier georganiseerd. De ontwikkelingen in het plangebied zijn daardoor niet van invloed op het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5. Externe veiligheid

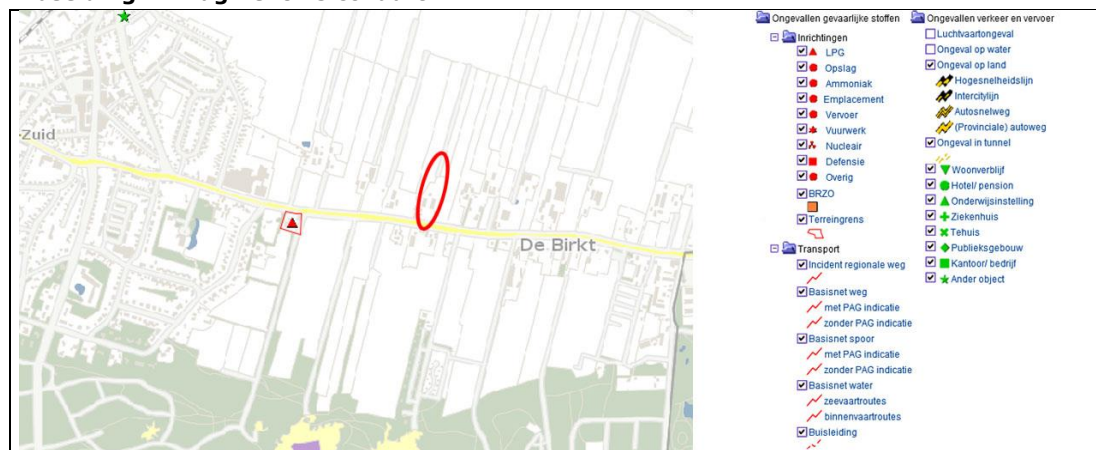
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

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

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen of buisleiding met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Abbeelding 7: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de herinrichting van het perceel.

3.3. Water

Watertoets

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

Algemeen

Op 7 november 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 7 november 2016 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

3.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wnb vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of voldaan kan worden aan de Wnb is een natuurtoets² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het kappen van een enkele boom en het opruimen van de struiken (1), de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de verbouwing (4) en de herinrichting van de buitenruimte (5).

▪ Ad 1)

Er wordt slechts 1 kleinere boom met een diameter van circa 20 cm gekapt. Het betreft een Zomereik. In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels als Heggenmus, Merel, Koolmees, Vink. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen

² Bureau Schenkeveld, Voortoets natuurwetgeving Birkstraat 117 Soest -van agrarisch naar wonen-, Culemborg, 7 september 2017

van deze vogels (15 maart – 15 juli) worden weggehaald. Indien het noodzakelijk is om in de broedperiode de boom te kappen/ heesters te verwijderen, wordt voorafgaande aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige gecontroleerd op de aanwezigheid van broedvogels. Bij aanwezigheid van broedende vogels worden de werkzaamheden uitgesteld tot na het broedseizoen.

- Ad 2)
Bij de sloop van de opstallen gaan geen (categorie 1-4) jaarrond beschermde nesten zoals van Huismus verloren. Huismus broedt alleen op het dak van de koeienstal. Wel verdwijnen er twee categorie 5 jaarrond beschermde nesten van Boerenzwaluw. Hiervoor geldt een vrijstelling. Het is wel belangrijk dat de sloop buiten het broedseizoen gebeurt. Deze loopt voor Boerenzwaluw tot en met oktober. Eventueel kan eerder gesloopt worden als door een deskundige is vastgesteld dat de vogels reeds vertrokken zijn. Er gaan verder geen nesten van andere vogels of verblijfplaatsen van vleermuizen of andere beschermde (zoogdier)soorten verloren. Er verdwijnen alleen verblijfplaatsen van de niet-beschermde Bruine rat en de wel-beschermde Huisspitsmuis. Hiervoor geldt in de provincie Utrecht vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.
- Ad 3)
Bij het grondverzet voor de herinrichting zoals het graven van een poel verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten. Er worden mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Bruine kikker, Egel vernietigd. Voor deze soorten geldt in de provincie Utrecht een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wnb opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan de graafactiviteiten af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving, bijvoorbeeld in de perceelrandbeplanting ten noorden van het erf, terug te zetten.
- Ad 4)
De bouwactiviteiten zijn vooral inpassend. Er treedt dan ook nauwelijks verstoring van de natuur in de omgeving door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilde stoffen op. De omvang hiervan is dus zeer beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de verre (> 10 km) omgeving. Deze externe werking is geen toetsingscriterium voor het dichterbij gelegen bos onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) / het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Deze wordt overigens ook niet beïnvloed, omdat de afstand nog altijd meer dan 0,5 km is.
- Ad 5)
De heringerichte buitenruimte rond de twee woningen in de boerderij en op het bedrijfsgebouwe zal een groener karakter hebben dan de huidige. De boom en struiken, die worden weggehaald, worden vervangen door nieuwe en meer. Verder wordt er een amfibiepoel gegraven en een losse haag van inheemse struiksoorten aangeplant. De natuurkwaliteit zal groter worden. Ook de foerageermogelijkheden van vleermuizen nemen toe. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de hoeveelheid buitenverlichting niet toeneemt.

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de sloop, verbouwing en nieuwbouw niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wnb overtreden. Deze randvoorwaarden worden hieronder nog een keer samengevat.

Verder wordt aanbevolen:

- voorafgaand aan het grondverzet/graverij worden alle (beschermde) dieren zoals Bruine kikker, Egel te verzamelen en in de omgeving uit te zetten;
- inheemse boom- en struiksoorten terug te planten;
- de poel wordt dermate diep te graven (< 2 m +NAP) dat er altijd water in blijft staan en het talud zodanig aan te leggen dat de op het zuiden geëxponeerde zijde zo flauw mogelijk is;
- terughoudend te zijn met buitenverlichting. De buitenlampen worden zo laag mogelijk opgehangen en/of wordt het uitstralend licht naar boven afgeschermd.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige partiële herziening gehandhaafd. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf dient te zijner tijd worden beoordeeld of die ondergrens van 100 m² wordt overschreden.

3.5.2. Cultuurhistorie

De voormalige boerderij aan de Birkstraat 117 maakt onderdeel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht De Birk. Op het perceel staat een langgevelboerderij uit 1924 waarvan het achterste deel, een aangebouwde kapschuur, later is aangebouwd. Deze aangebouwde kapschuur heeft geen bijzondere status. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is daarom akkoord gegaan met de sloop van het achterste bouwdeel van de boerderij, herstel van het dak met een wolfseinde aan de achtergevel en het verdwijnen van de schoorsteen³.

Door de sloop van de kapschuur versterkt deze planontwikkeling het karakteristieke beeld van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel. Door de schuur aan de oostkant van de boerderij te slopen, wordt het zicht op de boerderij vanaf die zijde verbeterd. Ook de varkensstal die tegen de schaapskooi aan is gebouwd zal worden gesloopt. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de bedrijfsruimte, zal de beplanting op de perceelsscheiding worden aangeheeld met gebiedseigen soorten. Zodoende draagt deze planontwikkeling bij aan de landschappelijke waarde van de doorzichten en slagenverkaveling en het beschermde stads- en dorpsgezicht.

³ LM Design, Verbouw van het pand aan de Birkstraat 117 te Soest (gewijzigde toestand), 17-584 tekeningnummer 02, Soest, 9 juni 2017

3.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

4.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 117 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPSOE0021-0201) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-30-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

De beide woningen en de gronden daaromheen krijgen de bestemming "Wonen" en "Tuin". De overige gronden in het plangebied houden de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarnaast behouden de gronden de dubbelbestemmingen "Leiding - Water", "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting", "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" en "Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht". De enige andere aanpassing is dat de aanduiding 'hovenier' ter plaatse van de aangebouwde kapschuur en van de schaapskooi van de verbeelding is verwijderd. De overige aanduidingen zijn onveranderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied.

4.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Birkstraat 117 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

Omdat er door de aanwezigheid van het hoveniersbedrijf sprake is van een zogenaamde vervolgfunctie, zijn in artikel 3 de bouwregels van de bestemming "Agrarisch met waarden" aangevuld en is bepaald dat er geen nieuwe bebouwing meer ten behoeve van een grondge-

bonden veehouderijbedrijf meer mag worden gebouwd. De schaapskooi staat in de bestemming "Tuin". Ook hiervoor is een aanduiding opgenomen. Aan de bestemming "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, om de uitvoering van het landschapsinrichtingsplan te waarborgen.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Gelet hierop kan worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn bouwplan voorgelegd aan (direct) omwonenden. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen planontwikkeling.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse instanties. De Provincie Utrecht heeft, in dit kader van het vooroverleg, een reactie gegeven op het bestemmingsplan.

De provincie constateert dat zij vanuit het ruimtelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 & -Verordening 2013 (Herijking 2016) geen opmerkingen heeft over de ontwikkeling.

Wel heeft de provincie bezwaar tegen de voorgestelde landschappelijke inpassing van het initiatief. Er wordt volgens de provincie geen extra meerwaarde voor het landschap gecreëerd met het plan. De opmerkingen hebben betrekking op de voorgestelde beplanting van knotwilgen met een onderbeplanting van heesters, die niet passend zou zijn op het overgangsgedebied van de Utrechtse Heuvelrug naar de open veenweiden van Eemland. Daarnaast past de inpassing van het perceel met een heesterrand niet in de maatvoering van het landschap. Het snijdt de kavel in twee delen, hetgeen de provincie ongewenst vindt.

Daarnaast wordt aangegeven dat de openheid van het aangrenzende perceel benadrukt kan worden. De inrichting van het perceel met knotwilgen, fruitbomen en een landschappelijk niet passende paddenpoel is storend voor de beleving van het open perceel (de paddenpoel heeft een natuurfunctie). Ook de twee hooibergen die blijven staan, verstoren de versterking van deze openheid. De hooiberg dicht bij de sloot zou verplaatst kunnen worden voor meer doorzicht.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het landschappelijk inpassingsplan aangepast. De heesterrand in het midden van het perceel, de fruitbomen aan de achterzijde van het perceel (lager gelegen gronden) en de paddenpoel zijn uit het inpassingsplan gehaald. Daarnaast zijn de voorgestelde knotwilgen aan de oostzijde van het perceel vervangen door zomereiken. Deze rij loopt achter het erf over in de restanten van een rij oude zomereiken in de polder.

De knotwilgen aan de westzijde van het erf blijven wel gehandhaafd. Volgens de gemeente zijn deze knotwilgen (net als de zomereiken) kenmerkend voor het overgangslandschap aan de Birkstraat tussen de Korte Duinen en de Eempolder. De rij ligt, net als de nieuw voorgestelde zomereiken, in het verlengde van de restanten van een oude knotbomenrij in de polder. Daarnaast wordt aan de zuidoostzijde van het perceel een meidoornhaag aangeplant om het perceel aan deze zijde af te bakenen. Optioneel worden aan deze zijde hoogstamvruchtbomen aangeplant. Boerenboomgaardjes/huisboomgaardjes zijn namelijk ook kenmerkend voor het landschap ter plaatse op de hogere gronden van de erven. De hooibergen zijn bestaand. Omdat het niet doelmatig is om deze te verplaatsen, blijven deze gehandhaafd.

5.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan heeft vanaf 9 november 2017 tot en met 20 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.