

Gemeente Soest

Partiële herziening

**Bestemmingsplan Landelijk Ge-
bied, Lange Brinkweg 97a en 99**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

10 februari 2022

Kenmerk 0342-57-T01

Projectnummer 0342-57

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied	2
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"	3
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Cultuurhistorie	4
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	7
2.3.1.	Algemeen	7
2.3.2.	Bouwplan	8
2.3.3.	Beeldkwaliteit	9
2.3.4.	Verkeer en Parkeren	9
2.3.5.	Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskaders	11
3.1.	Inleiding	11
3.2.	Rijksbeleid	11
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.3.	Archeologie	13
3.2.4.	Wet natuurbescherming	14
3.2.5.	Natuurnetwerk Nederland	15
3.2.6.	Nationaal bestuursakkoord Water	15
3.2.7.	Nationaal Waterplan	16
3.2.8.	Watertoets	16
3.2.9.	De Europese kaderrichtlijn Water	16
3.2.10.	Wet gemeentelijke watertaken	17
3.3.	Provinciaal beleid	17
3.3.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	17
3.3.2.	Interim Omgevingsverordening	18
3.4.	Regionaal beleid	20
3.4.1.	Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021	20
3.5.	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1.	Structuurvisie Soest	20
3.5.2.	Masterplan Wonen Soest	21
3.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	22
3.5.4.	Groenstructuurplan	23
3.5.5.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	23
3.5.6.	Bescherming en kap van bomen 2012	23
3.5.7.	Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening	24
3.5.8.	Duurzaamheidsplan 2016-2020	25

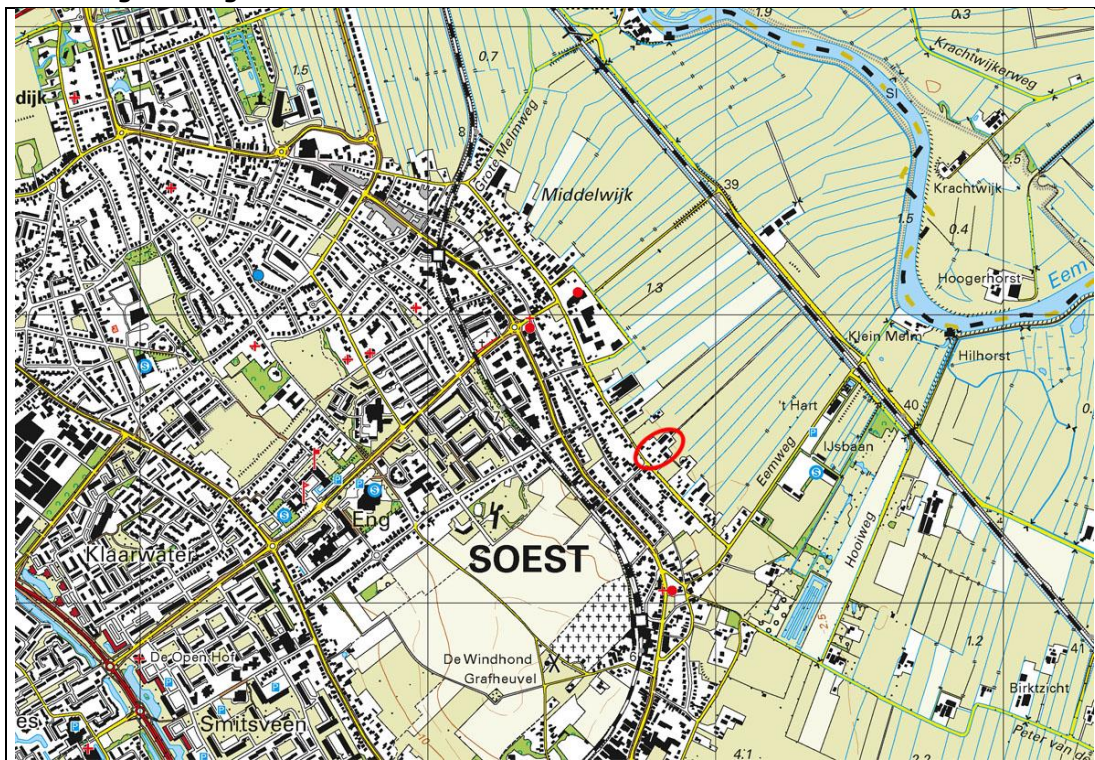
3.5.9.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	25
3.5.10.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	26
3.5.11.	Welstandsbeleid	26
3.5.12.	Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024	29
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	30
4.1.	Algemeen	30
4.2.	Milieuaspecten	30
4.2.1.	Bodem	30
4.2.2.	Milieuzonering	32
4.2.3.	Geluidhinder	34
4.2.4.	Luchtkwaliteit	35
4.2.5.	Externe veiligheid	35
4.3.	Water	37
4.4.	Natuurwaarden	38
4.5.	Archeologie	40
4.6.	Kabels en leidingen	43
4.7.	Bluswatervoorziening	43
Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	44
5.1.	Algemeen	44
5.2.	Partiële herziening	44
5.3.	Regels	44
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	46
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1.	Participatie	46
6.2.2.	Vooroverleg	46
6.3.	Ontwerp partiële herziening	47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De percelen Lange Brinkweg 97a en 99 hebben in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Op deze percelen is een groot areaal voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De eigenaren van beide percelen hebben ieder afzonderlijk een plan gemaakt om alle voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en elk één extra woning op hun perceel te realiseren. Gezien de gehele ruimtelijke samenhang is ervoor gekozen om de beide plannen in één ruimtelijke procedure te voegen. Om deze planontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Ten behoeve van het bestemmingsplan is, om de woningen op een zorgvuldige manier in te passen, een inpassingsplan vervaardigd, zodat de woningen op een zorgvuldige wijze aan de rand van de Eempolder worden ingepast. De ruimtelijke randvoorwaarden uit dit inpassingsplan zijn in de planregeling van dit bestemmingsplan vertaald.

Afbeelding 1: Plangebied.



Voor de bouw van beide woningen wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling uit artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (zie paragraaf 3.3.2). Overeenkomstig die regeling wordt op beide percelen meer dan 750 m² gesloopt.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

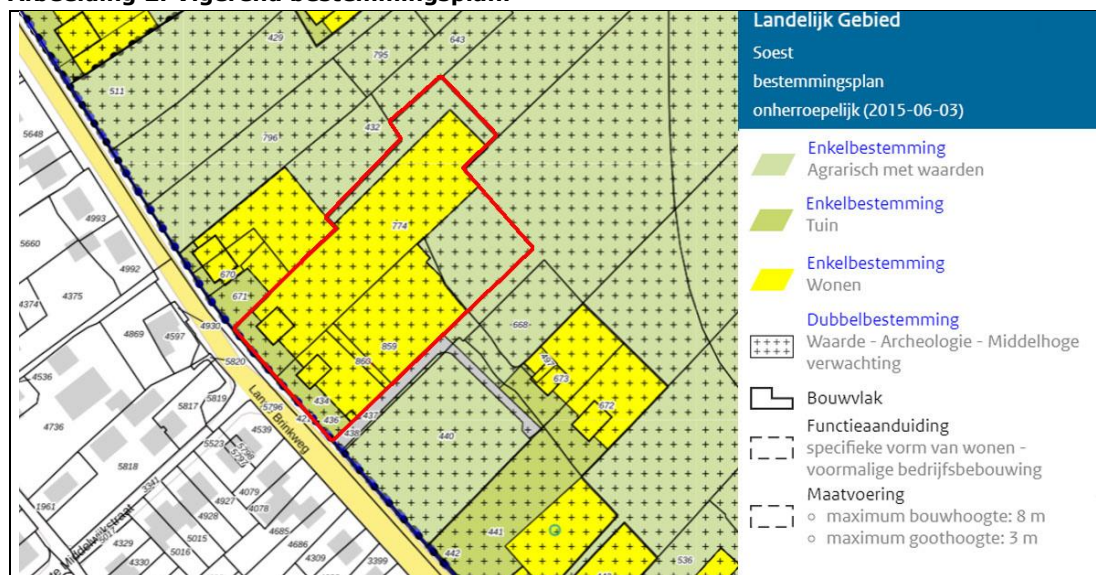
1.2.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben beide percelen de bestemming "Wonen". Door middel van een bouwvlak is de plaats van de woningen op beide percelen aangegeven. Per woning mag 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Op beide percelen is meer voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' is onder meer bepaald dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing mag worden gehandhaafd, maar niet meer mag worden uitgebreid. Door middel van die aanduiding zijn –na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid- diverse nevenfuncties mogelijk. Om die aanduiding ook voor beide bestaande woningen van de verbeelding te verwijderen, zijn deze woningen ook in het plangebied van onderhavige partiële herziening opgenomen.

De bouw van extra woningen past niet binnen die bestemming omdat geen bouwvlak is aangegeven. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de woningen planologisch mogelijk te maken.

Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn er gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden". Deze zijn onder meer bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf, het behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit en voor behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

Abbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



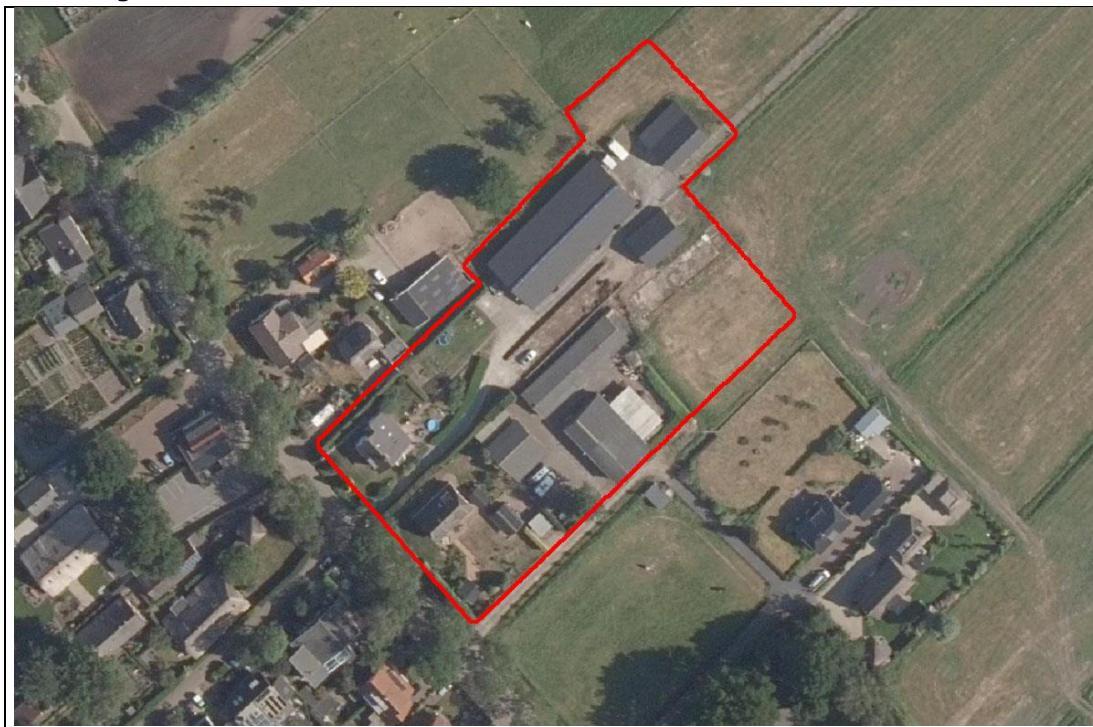
Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien

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 500 m² bedraagt.

1.2.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie



Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Cultuurhistorie

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

De uiteinden van het langgerekte brinkdorp werden gevormd door Kort-End (de huidige omgeving van de Ferdinand Huycklaan), verbonden door het (oude) Kerkpad met het Lang-End (omgeving Burgemeester Grothestraat) met in het centrum de Kerkebuurt met de Oude Kerk.

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

De toenmalige bewoners zochten een droge en veilige plek wonen. De boeren die op de hoge gronden akkerbouw bedreven en hun vee lieten grazen op de laag gelegen natte weidegronden. De boerderijen werden gesticht tussen de hoge en de lage gronden en vormden zo een langgerekt lint dat de voet van de heuvelrug volgde. Het patroon van doorgaande oude wegen is grotendeels behouden, hoewel veel kleinere verbindende zandpaden zijn verdwenen. Wel is te zien dat bebouwing aan het lint van de Lange Brinkweg in de loop der jaren is toegenomen en nog steeds toeneemt.

Ter hoogte van het plangebied is Soest parallel aan de Middelwijkstraat in verschillende slagen gegroeid. Naast het Kerkpad Zuidzijde en de Lange Brinkweg was er nog een parallelweg verder de polder in. Dit is zichtbaar op de kaarten van 1873 tot en met 1910. Aan deze weg stonden diverse gebouwen. Dit kan de ligging van enkele boerderijen op afstand van de Lange Brinkweg in de huidige situatie verklaren. De laatst genoemde weg is in 1933 van het kaartbeeld verdwenen.

Tot 1960 beperkt de bebouwing langs de Lange Brinkweg zich tot een aantal boerderijen. Op de kaart van 1933 is aan de noordzijde ook de gasfabriek te zien. Vanaf 1990 is op de kaart een verdere verdichting met bebouwing te zien.

Langs de Lange Brinkweg ligt een tiental erven. Een aantal van deze erven ligt tegen elkaar aan waardoor zicht op de polder wordt beperkt tot zicht op de polder over een pad of tussen twee gebouwen door. Een aantal erven ligt verder naar achter. Voor deze erven liggen kleine weides. Samen met de weidegronden die tussen de erven doorlopen tot aan de Lange Brinkweg geven deze de Lange Brinkweg een landelijke uitstraling.

Tussen de erven is er zicht op de openheid van de Eempolder. De spoorlijn op het talud met begeleidende beplanting vormen qua beleving de horizon en de begrenzing van de openheid. De ervaring van de openheid tussen de erven door, is per doorkijk sterk verschillend. Soms bepaald een bomenrij ter hoogte van het woonhuis het perspectief en soms belemmeren lage fruitbomen het zicht. Toch valt er een rode lijn te ontdekken bij de doorzichten op de polder. De overeenkomsten, en daarmee het kenmerkende, van de doorzichten zit in de volgende ruimtelijke elementen:

- bomen langs de Lange Brinkweg;
- een haag of omheining met palen en draad als overgang naar de weide;
- aan weerszijden van de doorzichten erven, vaak met aan één zijde een toegangsweg naar het erf, soms ter hoogte van het woonhuis begeleid door bomen;
- vooraan op het erf staat het woonhuis met de siertuin. Hierin staan soms grotere solitaire bomen. Vanaf de Lange Brinkweg hinderen deze het zicht op de openheid niet. Het perspectief zorgt ervoor dat je er langs of er onderdoor kijkt;
- langs de erven is vaak lagere erfbeplanting te vinden. Hierin zit weinig structuur.
- de beleving van de openheid wordt voor een groot deel bepaald door de zichtbaarheid van de lucht. Door het ontbreken van hoog opgaande rijen erfbeplanting en door de kapriching van de woonhuizen en schuren evenwijdig aan de verkavelingsrichting van de polder, ontstaat een breed zicht op de lucht. De beleving van de openheid van de polder wordt hierdoor vergroot.

2.2. Bestaande situatie

De Lange Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. Aan de noordoostkant van de weg is een aantal (agrarische) bedrijven en woningen aanwezig.

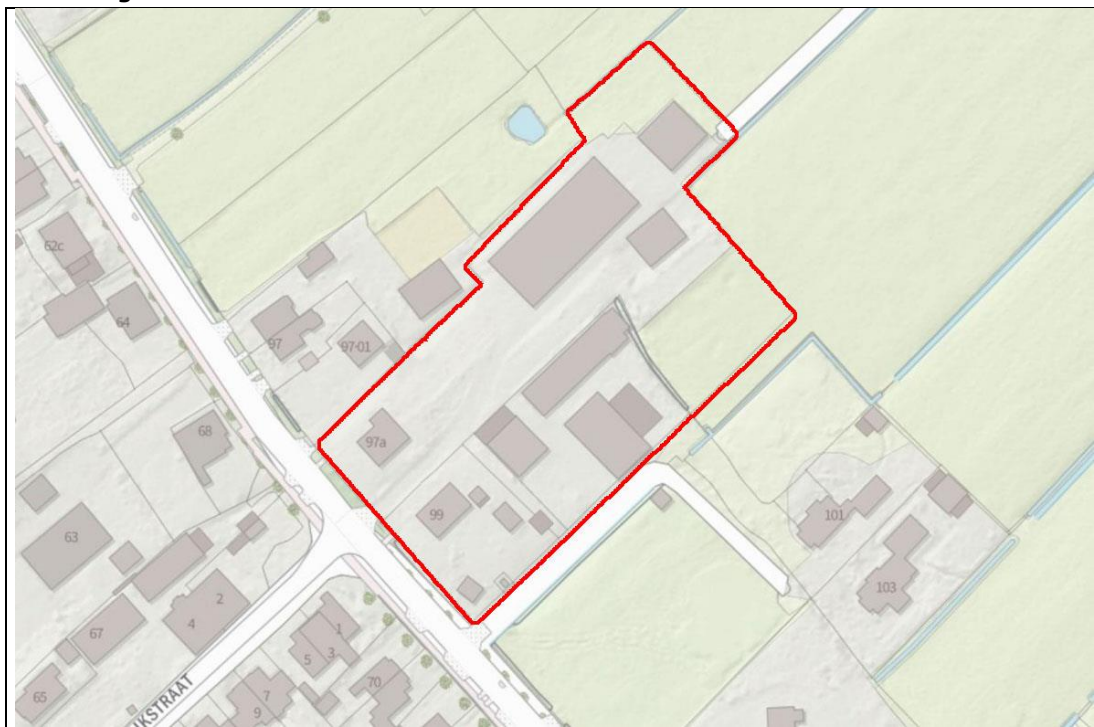
In de huidige situatie vormen de huisnummers 95 tot en met 99 een samengesteld 'erf' aan de Lange Brinkweg. De woonhuizen staan relatief dicht bij de weg in een rooilijn. De woonhuizen zijn afwisselend gebouwd in een dorpse en landelijk stijl en hebben een normale inrichting van de tuin met op een aantal plekken hoge hagen en solitaire bomen.

Aan weerszijden van het samengestelde erf liggen weides met daarachter een op afstand van de Lange Brinkweg gelegen bebouwingscluster. Tussen deze clusters en het samengestelde erf ligt een stuk weide is er vanaf de Lange Brinkweg doorzicht naar het open weidegebied van de Eempolder. Op bepaalde plekken op de Lange Brinkweg, aan de noordwestzijde van het samengestelde erf, is het mogelijk ongehinderd de polder in te kijken en de openheid ervan te beleven. Aan de zuidoostzijde van het samengestelde erf wordt dit zicht deels belemmerd door de aanwezige schapenschuur en de tuininrichting van de weide ten noordwesten van huisnummer 101. De openheid van de polder is wel voelbaar.

Ten zuidoosten van de huisnummers 97a en 99 ligt bij beide nummers een toegangsweg naar het achtererf. Bij nummer 99 is dit een doodlopende openbare weg naar de huisnummers 101 en 103. Bij de toegangsweg ten zuidoosten van nummer 99 is er ongehinderd zicht op de openheid van de Eempolder. Aan de zuidoostzijde van de toegangsweg staat een rij jonge wilgen. Deze nemen voor een groot deel het zicht vanaf de Lange Brinkweg op het

achtererf van nummer 99 weg. Op circa 15 meter van de Lange Brinkweg staat aan de noordwestzijde van deze toegangsweg een elektriciteitshuisje. Deze is vanuit de tuin van nummer 99 afgeschermd met coniferen.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



De erven van nummers 97a en 99 hebben een klassieke indeling met een voorerf met het woonhuis en bijgebouwen en een achtererf met schuren en relatief veel verharding. Bij beide kavels staat aan de voorzijde een hoge haag zoals die vaker voorkomt aan de Lange Brinkweg. Dit heeft vooral te maken met de ligging van de kavels ten opzichte van de zon. Aan de zuid(oost) van de kavel kan je goed in de zon zitten. Voor de privacy werd daarom een haag aangeplant. De haag bij huisnummer 99 is doorgroeit tot een hoogte van circa 4 meter.

Op het achtererf staat alleen bij nummer 99 een groepje hoge bomen en struiken. Verder wordt een deel van het achtererf bij nummer 99 aan de zuidoostzijde en de noordoostzijde omzoomd met een groenblijvende haag van Laurierkers (*Prunus Laurocerasus*). Tussen het voorerf en het achtererf staat over ongeveer de helft van de breedte van de kavel een haag als afscheiding tussen de twee delen van het erf.

Tussen de huisnummers 97a en 99 staat aan de zuidoostzijde van de toegangsweg een hoge en brede coniferen haag met aan de voorzijde een ouder deel. Deze haag heeft een hoogte van 2,5 tot 3 meter.

Het perceel Lange Brinkweg 97a en 99 is grotendeels bebouwd en verhard. Op het perceel staan een bedrijfswoning en diverse opstallen van de voormalige agrarische bedrijven.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Algemeen

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat op beide percelen alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat in plaats daarvan op beide percelen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling een extra woning wordt gebouwd. In totaal gaat het daarbij om 2.136 m². De beide woonhuizen met bijgebouwen zijn de enige bestaande opstallen die behouden blijven.

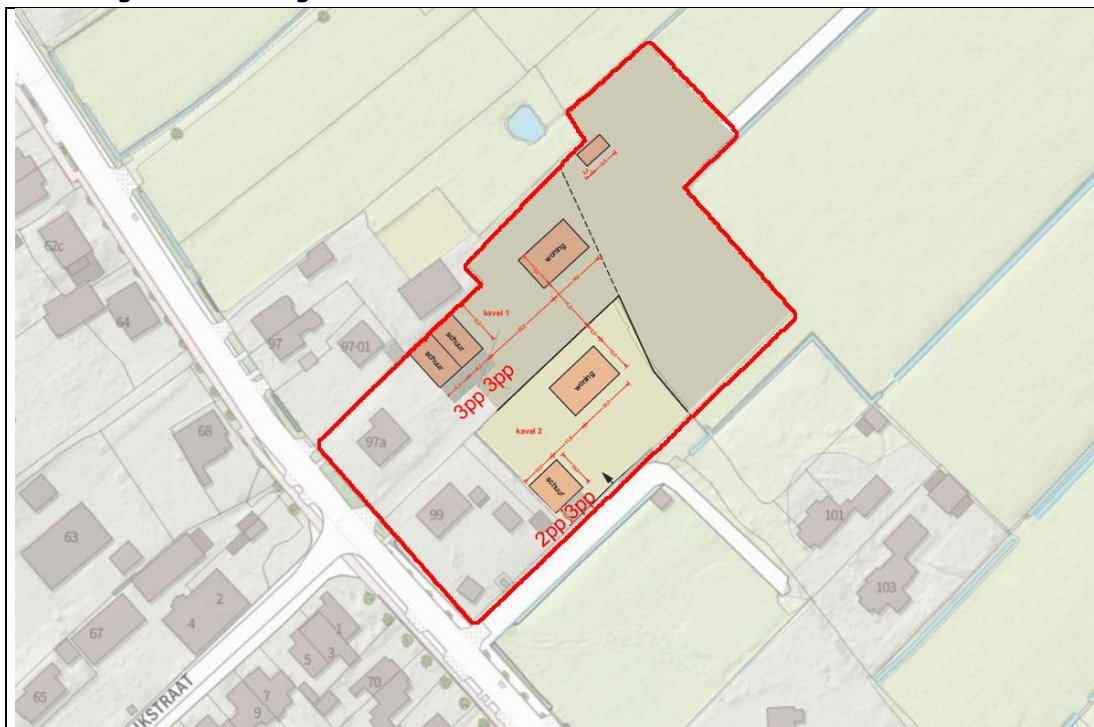
Abbeelding 5: Te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Bouw- werk	Functie	Oppervlak
Lange Brinkweg 97a		
A	sleufsilos	257 m ²
B	schuur	644 m ²
C	schuur	170 m ²
D	schuur	118 m ²
E	gierkelder	180 m ²
<i>Subtotaal</i>		<i>1.369 m²</i>
Lange Brinkweg 99		
F	schuur	250 m ²
G	schuur	177 m ²
H	schuur	340 m ²
<i>Subtotaal</i>		<i>767 m²</i>
Totaal		2.136 m²

Op beide erven zal één extra woning worden gebouwd. Het bebouwd oppervlak wordt hierdoor gereduceerd van 2.136 m² (= oppervlakte huidige bebouwing) naar ongeveer 500 m². Op beide percelen wordt overeenkomstig artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (zie paragraaf 3.3.2) meer dan 750 m² gesloopt. Het inpassingsplan zorgt ervoor dat de beide woningen op een zorgvuldige manier landschappelijk worden ingepast aan de rand van de Eempolder. Zowel door de sloop van de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing, de aanzienlijke afname van het bebouwingsareaal als door die landschappelijke inpassing is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst en wordt door deze stedenbouwkundige opzet de relatie tussen het lint en de Eempolder versterkt.

Gezien de gehele ruimtelijke samenhang is ervoor gekozen om de voor beide percelen in één ruimtelijke procedure te doorlopen.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



2.3.2. Bouwplan

Het samengestelde erf Lange Brinkweg 97a en 99 wordt ruimtelijk opgedeeld in twee erven. Voor de situering van de nieuwe bebouwing is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. Dat betekent dat het hoofdgebouw (= de bestaande woning) voor aan de weg staat en dat de nieuw te bouwen woning daarachter wordt gesitueerd en een ondergeschikte massa en verschijningsvorm hebben in de vorm van een schuurwoning. Deze erven krijgen zodoende een opdeling in een voor- en achtererf. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat tussen de twee erven een zichtlijn naar de open polder. Ook over het toegangspad ten zuidoosten van nummer 99 ontstaat een zichtlijn naar de open polder. De zichtlijnen dragen op een structurele wijze bij aan de beleving van de openheid van de polder en de rand van de polder en daarmee het landschap. De landschappelijke begeleiding van de zichtlijn moet passen bij de opbouw van de erven en de landschappelijke kenmerken van deze plek.

De beide vrijstaande woningen worden achter de bestaande woningen gesitueerd. Daarbij is gekozen voor een situering naar het midden van het perceel. Zodoende worden de zichtlijnen aan weerszijden van het samengestelde perceel verruimd.

De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap en zijn met de voorzijde naar de Eempolder gericht. De tuin aan de zijde van de polder loopt ongemerkt over in de weides van de polder. Zodoende is het achtererfgebied richting de Lange Brinkweg gesitueerd. Voordeel daarvan bovendien is dat geen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken aan de zijde van de open polder kan worden gerealiseerd. Beide woningen krijgen een bijgebouw op de perceelsgrens met respectievelijk Lange Brinkweg 97a en 99.

2.3.3. Beeldkwaliteit

Woningen

Met betrekking tot de beeldkwaliteit zijn de criteria van toepassing die worden genoemd in Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004), die zijn samengevat in paragraaf 3.5.11.

De beide bouwvolumes krijgen een herkenbare hoofdvorm met een daklijn loodrecht op de Lange Brinkweg als verwijzing naar de authentieke bebouwing van deze streek. Daarnaast zijn aanpassingen aan deze typologie mogelijk om de woningen aan te passen aan de woonwensen van deze tijd. Als voorwaarde voor deze aanpassingen geldt dat de herkenbaarheid van de hoofdvorm niet te zeer moet worden aangetast. De basis van de hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond met een kap. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa. Dit kan bijvoorbeeld ingevuld worden door een landelijke woning met pannen of een rieten kap met daarbij een schuur met pannen en een houten gevel.

2.3.4. Verkeer en Parkeren

Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor vrijstaande woningen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van respectievelijk 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 25,8 (3x8,6) motorvoertuigen per etmaal. Bij een spitsintensiteit van 10% betekent dit dat er op het drukste uur van de dag ongeveer één auto per ruim 23 minuten bij zal komen. Daarop dient het (vracht)verkeer van het agrarisch bedrijf in mindering te worden gebracht. De Lange Brinkweg kan deze marginale verkeerstoename verwerken.

Het nieuwe erf achter nummer 97a zal met de Lange Brinkweg worden verbonden door middel van één centrale inrit. De woningen achter nummer 99 wordt via de (openbare) weg naar nummer 101 en 103 ontsloten.

In de beleidsnota Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, van 6 juni 2017, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord (zie paragraaf 3.5.7).

Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 121 m² of meer gaat de Nota uit van 2,0 parkeerplaatsen per woning of 1,8 parkeerplaatsen per woning en 6 inpandige fietsparkeerplaatsen (>9,5 m² berging). In het onderhavige plan krijgen de nieuwe woningen voldoende inpandige stallingsruimte voor fietsen. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De Nota parkeernormen 3e herziening schrijft ook voor dat er per 3 woningen een openbare parkeerplaats voor bezoekers aan het plangebied toegevoegd dient te worden. In dit geval worden 2 nieuwe woningen gebouwd en is geen openbare parkeerplaats noodzakelijk.

De parkeerbehoefte bedraagt (inclusief die voor de bestaande woonhuizen) derhalve 7,2 (1,8x4) parkeerplaatsen. Bij beide nieuwe woningen en achter Lange Brinkweg 97a worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Bij Lange Brinkweg 99 zijn in de huidige situatie 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zie afbeelding 6). Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis.

2.3.5. Landschappelijke inpassing

Om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen, is een inpassingsplan¹ vervaardigd. In dit inpassingsplan is een integrale benadering voor de die zorgvuldige inpassing uitgewerkt. In deze paragraaf wordt alleen op de hoofdlijnen hiervan ingegaan.

In het ruimtelijk concept voor de toekomstige situatie is te zien wat de invloed is van het slopen van de agrarische bebouwing op de achtererven. Hierdoor ontstaat een prachtige zichtlijn die de openheid van de Eempolder verbindt met de openheid van de Soester Eng aan de andere kant van de spoorlijn Baarn-Utrecht. Daarnaast verdwijnt op alle plekken op de Lange Brinkweg het zicht op de bebouwing op het achtererf. Alleen dit is al een enorme landschappelijke meerwaarde van de voorgestelde ontwikkeling.

De erven zelf bestaan uit een afwisseling van beplanting en bebouwing, waarbij de hoogste elementen de losstaande bomen op het erf zouden moeten zijn. Voor die inpassing is het van belang dat het erf een opgaand samenhangend geheel vormt in het open landschap. Het erf moet daarom een compact geheel vormen met zachte randen voorzien van opgaand groen. Aan de achterzijde van het perceel, op de overgang naar de polder, is opgaande beplanting niet op zijn plaats.

Het inpassingsplan beschrijft de landschappelijke aankleding van de ruimtelijke ingreep en de aanvullende maatregelen om de beleving van de openheid van de Eempolder te vergroten. De beschrijving van het landschappelijk inpassingsplan gebeurt aan de hand van de verschillende structurele elementen:

1. Zichtlijn tussen 97a en 99;
2. Zichtlijn ten zuidoosten van 99;
3. De overgang van de achtererven naar de polder;
4. Maatregelen bestaande groen voorerven.

¹ Kien Ontwerp B.V., Landschappelijke inpassing Lange Brinkweg 97a en 99, 227.01, Amersfoort, 26 oktober 2021

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

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

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

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

ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

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

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

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

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. De gevestigde agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Door de sloop van de bebouwing wordt de beleefbaarheid van de Eempolder versterkt. Door de bouw van twee compensatiewoningen krijgt het perceel weer een nieuwe duurzame toekomst. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De transformatie doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 2 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.2.3. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in

2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

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

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

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet nemen we in bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

Regeling in het bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

3.2.4. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de

Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

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

Uit de ecologische quickscan (zie paragraaf 4.4) blijkt dat de Wnb geen belemmeringen met zich meebrengt voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.5. Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

3.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

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

3.2.7. Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico, Mariene Strategie, Beleidsnota Noordzee en de functies van de rijkswateren.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

3.2.8. Watertoets

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

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

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets (zie paragraaf 4.33.2.8) ingevuld. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van woningen in het onderhavige plangebied.

3.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water

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

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;

- verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

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

3.2.10. Wet gemeentelijke watertaken

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

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

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

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie 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.

Eemland is één van de vijf karakteristieke landschappen van de provincie Utrecht. Kernkwaliteiten van Eemland zijn extreme openheid, slagenverkaveling, veenweidekarakter, historie van de Zuiderzee, de hierin gelegen Grebbelinie en overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort). De provincie streeft naar de bescherming en het benutten van landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling neemt het bebouwingsareaal af en wordt de openheid versterkt.

Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Via de Omgevingsverordening is er in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

Het plangebied ligt net buiten de rand van het 'stedelijk gebied' in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.' Artikel 9.11 heeft betrekking op ruimte-voor-ruimte.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- In het plangebied wordt 2.136 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd. Op beide percelen wordt meer dan 750 m² gesloopt (zie afbeelding 5).

Op de kaart 'Cultuurhistorie en Landschap kaart 2' die bij de verordening hoort, ligt de schuilstal in het gebied dat is aangeduid als 'Landschap Eemland'. Op grond van artikel 7.9,

lid 3 mag een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Gelet op de zeer beperkte omvang van de schuilstal en de sloop van een veel groter areaal aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, is er geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Eem het Waterbeheerprogramma vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma (WBP), dat op 1 januari 2016 in werking is getreden, geeft de koers van het waterschap aan en wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan.

Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft het waterschap hoe wordt gewerkt aan de wateropgaven. Ook wordt alvast ingespeeld op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee dit WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

In het WBP is ook de meerjarenraming voor de periode 2016-2021 opgenomen.

3.5. Gemeentelijk beleid

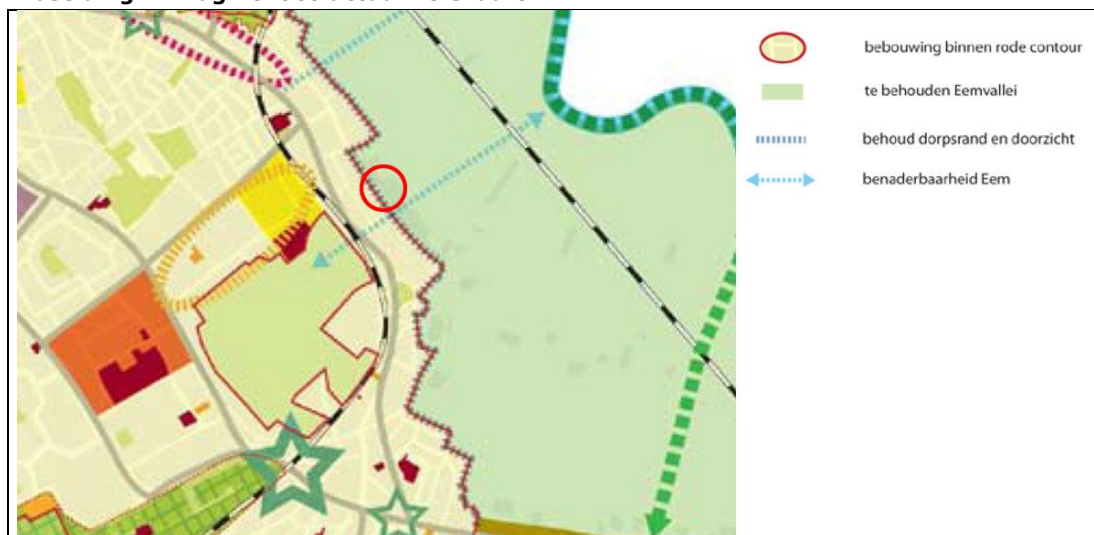
3.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. Daartoe behoort de locatie aan de Lange Brinkweg niet. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

Langs de Lange Brinkweg is de aanduiding 'behoud dorpsrand en doorzicht' en het gebied ten noordoosten daarvan 'te behouden Eemvallei'. Door de afname van het bebouwingsareaal wordt het doorzicht en het open karakter van de Eemvallei versterkt.

Afbeelding 7: Fragment structuurvisiekaart.



3.5.2. Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

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

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waardoor de resterende woningbehoefte uitkomt op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:

- huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;
- betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

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

Het Masterplan gaat echter niet in op de ruimte-voor-ruimte-regeling die is opgenomen in de provinciale interim omgevingsverordening. De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van die regeling. Het is daarom niet nodig en niet realistisch om nadere voorwaarden te stellen wat betreft woningtype, prijsklasse, doelgroep enzovoort.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals eerder opgemerkt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat in het plangebied 2 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze woningen voorzien in de vraag naar (ruime) grondgebonden woningen. Ook in kwantitatief opzicht past het bouwprogramma in de nieuwbouwopgave die de gemeente Soest in de Bouwsteen Wonen heeft geformuleerd.

3.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Lange Brinkweg behoort niet tot de hoofdwegenstructuur.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 28 september 2017 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 3.5.7 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Lange Brinkweg 97a en 99 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

3.5.4. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soest-duinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

3.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

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

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest. De woningen krijgen ruime tuinen.

3.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012

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

- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;

- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er op beide percelen geen bomen staan die behouden zouden moeten blijven. De Lange Brinkweg behoort wel tot de bomenstructuur. Bomenstructuren zijn onder meer lanen, oude houtwallen, parken en bos- en natuurgebieden die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap en onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Binnen de bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld. De bomen staan in het openbaar gebied buiten het onderhavige plangebied. De planontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de bomenstructuur. De bestaande hoge coniferenhaag op de percelen 97a en 99 heeft echter wel een negatieve invloed op de belevingswaarde van de bomenstructuur. In het inpassingsplan (zie paragraaf 2.3.5) is daarom opgenomen dat deze haag dient te verdwijnen.

3.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

In de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

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

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

Uit paragraaf 2.3.4 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

Afbeelding 8: Parkeernormen woningbouw.

Type			Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Afbeelding 9: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein ⁷	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage <i>Bij de woning</i>	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox <i>Op een ander perceel dan de woning</i>	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

3.5.8. Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan 2016-2020 een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030 ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of gemitteerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan. Bouwplannen zullen te zijner tijd aan de geldende regelgeving worden getoetst.

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

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal niet worden aangesloten op de riolering. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

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

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

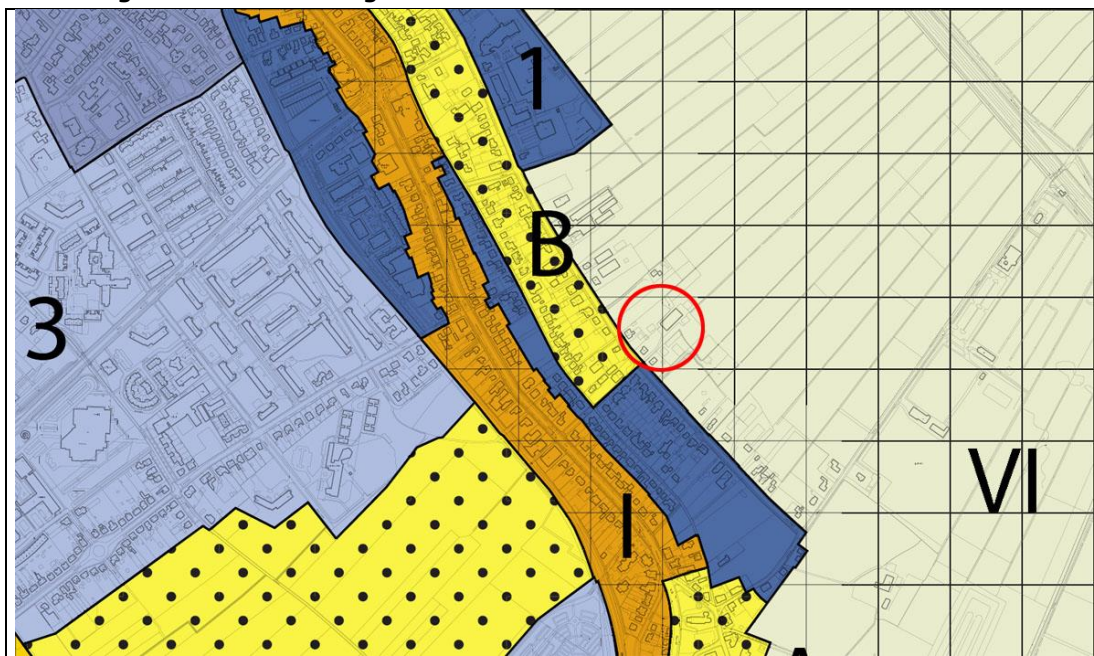
Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met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

3.5.10. Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

3.5.11. Welstandsbeleid

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 10). Het buitengebied is één van de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat geldt als welstandsnota.

Afbeelding 10: Gebiedsindeling Welstandsnota.

In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand. De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de bestaande en gewenste kwaliteit van de bebouwing, het erf en de omgeving. Richtlijnen voor beeldkwaliteit worden gegeven op diverse niveaus en ten aanzien van diverse aspecten:

- algemene kenmerken plangebied;
- landschappelijke kwaliteiten per deelgebied;
- de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing;
- de erfdeling en kavelinrichting per perceel;
- de vormgeving en kenmerken van de bebouwing;
- de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik;
- de vormgeving en kenmerken van de beplanting.

Voor het Buitengebied is het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004) van kracht. In het beeldkwaliteitplan staan algemene criteria en gebiedsspecifieke criteria. Het plangebied behoort tot het Eemdalgebied. De Lange Brinkweg is aangeduid als dorpsrand. Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een zachte overgang van de bebouwde omgeving naar het landelijk gebied.

Geconstateerd wordt dat bij de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied het type boerderij nagebootst wordt, zonder dat er sprake is van de ensemblewerking van de hoofd- en bijgebouwen. In de kappen worden te veel toevoegingen gebruikt in de vorm van dakkapellen en insnijdingen.

De beeldvisie voor woningen is gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderij. In het buitengebied is het welstandsregime 'bijzonder welstandsniveau (2)' van toepassing. De criteria voor het Eemdalgebied waaraan zo'n woning moet voldoen zijn:

- Uitgaan van de ensemblewerking van hoofd- en bijgebouwen. De woning is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.
- De woning bestaat uit één laag, met of zonder kap en heeft niet meer dan een beperkt aantal dakkapellen.
- De woning is voornamelijk gebouwd in baksteen. Eigentijdse materialen en oplossingen voor lichtinval e.d. zijn mogelijk.
- Er wordt aangesloten bij de kleuren die in het landelijk gebied voorkomen: aarde tinten voor de gevels, grijze of rode pannen daken of rieten daken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.
- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij de soberheid van het landelijk gebied.
- De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarisch buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.
- De erfinrichting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.

Deze uitgangspunten zullen worden gebruikt bij het ontwerp van de te realiseren woningen.

3.5.12. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024

Om de kwaliteiten van het landschap van de gemeente Soest, dat bestaat uit buitengebied, met bossen, duinen en heide en een polderlandschap waar de rivier de Eem doorheen stroomt, te behouden en in te zetten op een actieve ontwikkeling van dat landschap heeft de gemeenteraad op 19 maart 2020 Landschap- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024 vastgesteld.

Voor de Eempolder is het zeer open karakter samen met de strakke slagenverkaveling, grondgebonden rundveehouderij en het watersysteem van smalle (kwel)sloten en brede wettingen kenmerkend. Door de extreme openheid is de lucht zeer zichtbaar aanwezig. De rivier de Eem is de ruggengraat van het watersysteem in Eemland en aantrekkelijk als recreatieve (water)route. Het voedselarme kwelwater vanaf de Utrechtse Heuvelrug dat hier aan het oppervlak komt, is van grote invloed op de botanische rijkdom van het gebied. Dit geldt ook voor de nog altijd aanwezige invloed van de eeuwenlange overstromingen door de zee.

In het algemeen is het beleid gericht op het behoud van de identiteit van de landschappen en het geven van ruimte aan verdere duurzame landschapsontwikkeling. Laat Ruimtelijke ontwikkelingen daarbij bijdragen aan gewenste landschapselementen en natuurverbetering. De biodiversiteit dient door een natuurlijker beheer van het groen verder te worden versterkt. Dit geldt ook voor de natuurwaarden van de polder.

De Eempolder behoort tot het 'Land van Eem en Veen'. Voor dit gebied wordt gestreefd naar het handhaven van het open polderlandschap met recreatieve routestructuren en verbindingen.

Door het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren wordt het plangebied op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Door de afname van het bebouwingsareaal wordt de karakteristieke openheid van het landschap verder versterkt.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. 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.

4.2. 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.

4.2.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw, zijn bodemonderzoeken^{2,3} uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

Lange Brinkweg 97a

Uit de analysesresultaten van het verkennend bodemonderzoek voor Lange Brinkweg 97a blijkt dat de top laag van de bodem ter plaatse van het perceel over het algemeen hooguit licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie (PAK-verbindingen en onbekende oliesoort) en PCB. Uitzondering hierop betreft de puinhoudende bodemlaag centraal op het perceel waar een sterke verontreiniging met PAK is aangetroffen in de top laag. Voorts is de puinhoudende bodemlaag onder de stelconverharding op aangeven van de opdrachtgever niet onderzocht op een mogelijke verontreiniging met asbest. De onderlaag ter plaatse van het perceel is hooguit licht verontreinigd met PAK. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met puin.

Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor de somparameter dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de con-

² Van Dijk geo- en milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw woning met opstallen, terrein ten noordoosten van Lange Brinkweg 97a te Soest, versie 1 (concept), 153220.1, De Meern, 12 juli 2021

³ Van Dijk geo- en milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek overdracht perceel, terrein ten noorden van Lange Brinkweg 99 te Soest, versie 1 (definitief), 152955, De Meern, 19 maart 2020

concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie ($< S$ -waarde).

Vooralsnog is onbekend of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond en of de puinhoudende bodemlaag verontreinigd is met asbest. Derhalve is op dit moment milieuhygiënisch gezien bezwaar tegen de toekomstige nieuwbouw van een woning met opstallen. Het zetten van boringen door de stelconplaten brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Uit kostenoverwegingen is er daarom voor gekozen om het nader onderzoek, om te bepalen of of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en/of een verontreiniging met asbest, uit te voeren in combinatie met de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de stelconplaten.

Lange Brinkweg 99

Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek voor Lange Brinkweg 99 blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met PAK. De onderlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Daarnaast is de grond (top- en onderlaag) ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met somdichlooretheen.

Voor de somparameter PCB in grond en de somparameter dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen. Conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie ($< S$ -waarde).

Met befrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht.

Aangezien in het 'Tijdelijk Handelingskader voor hergebruik PFAS houdende grond' is bepaald dat af te voeren/elders her te gebruiken grond onderzocht moet zijn op poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS), is de bovenlaag tot 1,0 m-mv aanvullend onderzocht⁴ op PFAS.

⁴ Van Dijk geo- en milieutechniek, Aanvullend grondonderzoek PFAS afvoer van grond, perceel ten noordoosten van Lange Brinkweg 99 te Soest, versie 1 (definitief), 153220.2, De Meern, 12 juli 2021

Uit de analyseresultaten van dit PFAS-onderzoek blijkt dat in de bovenlaag (tot 1,0 m-mv) geen verhoogd gehalte aan PFAS is vastgesteld ten opzichte van de tijdelijk landelijk achtergrondwaarde bodem zoals verwoord in het Tijdelijk Handelingskader.

De bodemlaag tot 1,0 m-mv voldoet volgens het tijdelijk handelingskader aan landbouw/natuur en kan worden toegepast op locaties waar vergelijkbare dan wel hogere PFAS gehaltes zijn vastgesteld. In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden toegepast op het naburige perceel (nummer. 97a). Indien dit niet mogelijk is, kan de grond worden aangeboden aan bijvoorbeeld een grondbank of een hergebruiksproject.

Ten slotte is nog een aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd nadat uit de beoordeling van bovenstaande onderzoeken door de ODRU is gebleken dat het bevoegd gezag de locatie vanwege de aanwezigheid van asbestverdachte daken (waarvan enkele zonder dakgoot) beschouwd als asbestverdacht. Daarnaast is geconcludeerd aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de locatie van een voormalige bovengrondse dieseltank. Uit de analyseresultaten van dit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse (afwateringszones en toplaag ter plaatse van de bebouwing) niet verontreinigd is met asbest. De grond ter plaatse van de locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank is hooguit licht verontreinigd met minerale olie (diesel en stookolie) ter plaatse van de toplaag (tot 0,5 m-mv). De bodemlaag rond grondwaterniveau is niet verontreinigd met minerale olie. Voorts zijn in het grondwater geen verhoogde gehaltes aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in principe geen belemmering oplevert voor het bouwen van de nieuwe woningen. Wel op basis van artikel 2.1.5, lid 5 van de bouwverordening 2014 van de gemeente Soest een bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de aanwezige bebouwing. Op de terreingedeelten is nog bebouwing aanwezig. Dit (aanvullende) bodemonderzoek dient dan ook alsnog uitgevoerd te worden.

4.2.2. 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:

⁵ Van Dijk geo- en milieutechniek, Aanvullend bodemonderzoek sloop en nieuwbouw, perceel achter Lange Brinkweg 99 te Soest, versie 1 (definitief), 152955, De Meern, 17 augustus 2021

- 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.

Afbeelding 11: 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

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 ver-

kleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

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

Aan de westzijde van het plangebied is een paardenhouderij (menschool/stalhouderij) gesitueerd. Paardenhouderijen wordt niet genoemd in de VNG brochure. Een paardenhouderij is het best vergelijkbaar met een paardenfokkerij of een manege die beide tot milieucategorie 3.1 behoren en een richtafstand van 50 meter hebben. Het onderhavige plangebied ligt op grotere afstand van deze paardenhouderij. Ten westen van die paardenhouderij is aan de Lange Brinkweg 87 een intensieve varkenshouderij aanwezig. De nieuwe woning op het perceel Lange Brinkweg 97a is geprojecteerd binnen de geurcirkel van die varkenshouderij. Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan wordt voor die varkenshouderij een planologische procedure doorlopen, waarin de varkenshouderij haar activiteiten beëindigd en in plaats daarvan in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling, woningen worden gebouwd. Voor het overige zijn er geen bedrijven of voorzieningen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.



Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er -indien de varkenshouderij aan de Lange Brinkweg 87 haar activiteiten beëindigd, geen belemmeringen voor de bouw van woningen in het plangebied.

4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Alle wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

De geluidzones voor spoorwegen worden bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. Het dichtstbij gelegen referentiepunt van de spoorlijn Amersfoort-Hilversum bij Lange Brinkweg 97a en 99 heeft

een geluidproductieplafond van 64,9 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt binnen die zone op ongeveer 700 meter van het spoor. Derhalve is geen onderzoek in verband met spoorwegverkeerslawaai noodzakelijk.

Conclusie

Voor de bouw van de woningen hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 2 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.5. Externe veiligheid

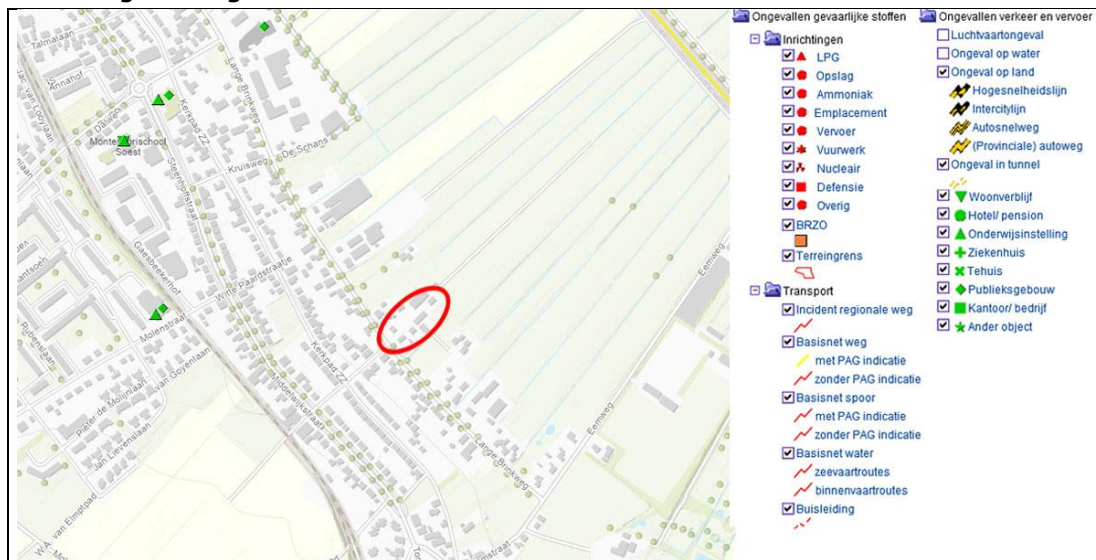
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- 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).

De locatie ligt op meer dan 680 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de spoorlijn Baarn-Amersfoort West. Op basis van de Handreiking Risico-analyse Transport (HART) (zie afbeelding 13) blijkt op basis van de aanwezige wat het invloedsgebied van die spoorlijn is.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Afbeelding 13: Breedte invloedsgebied

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
A	460
B2	995
C3	35
D3	375
D4	> 4.000

De spoorlijn wordt aangeduid met spoortrajectnummer 30.5b. Uit de Regeling Basisnet Spoor volgt dat de spoorlijn een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 7 meter heeft. De spoorlijn heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gelet op de ruime afstand tussen de risicobron en het plangebied vormen beide aspecten geen belemmering voor de bouw van woningen in het plangebied.

Het plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën B2 en D4. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn ligt, dient het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de bouw van woningen op het perceel.

Afbeelding 14: Verantwoording groepsrisico spoorlijn.

In de plantoelichting wordt bij een beperkte verantwoording ingegaan op de volgende onderdelen:

- de mogelijke aanwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied en de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorlijn;
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet; de veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen met betrekking tot de voorbereiding van bestrijding tot beperking van de omvang van rampen en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Verantwoording

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

- Het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

- In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
- Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

4.3. Water*Watertoets*

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

Algemeen

Op 21 juni 2021 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 eventu-

eel 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 21 juni 2021 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.

4.4. 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 soor-

ten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een Quicksan Wet natuurbescherming⁶ vervaardigd om in te schatten of er binnen het plangebied beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die een beleidsmatige bescherming genieten of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 8,2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Arkemheen'. Het meest nabijgelegen stikstof gevoelige gebied is de 'Oostelijke Vechtplassen' op 11,6 km van het plangebied. Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft de planontwikkeling uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van circa 950 meter. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

In de Wnb is ook de bescherming van houtopstanden (bossen en rijenbeplantingen) geregeld. Er worden in het plangebied geen bomen verwijderd.

Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 7 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn kleiner. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied 'Oostelijke Vechtplassen' op ongeveer 11,6 kilometer zal er in de gebruiksfase evenmin sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels aanwezig. Voor algemene broedvogels geldt dat werkzaamheden rondom of aan functionele nest of rustplaatsen mogen deze niet beschadigen of opheffen. Een nestplaats is functioneel tijdens het broedseizoen, en actief bij aanwezigheid van broedvogel. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring van broedende vogels en hun nesten. Zo kunnen vogels hun nest verlaten door geluid of visuele verstoring en kan het legsel verloren gaan. Voor een be-

⁶ FF Solutions, Quicksan Wet natuurbescherming 'Lange Brinkweg 97A en 99 en 99' te Soest, concept, 81QS01-21, Nijkerk, 22 juni 2021

grip als broedseizoen is geen standaardperiode te benoemen. Afhankelijk van de soort en weersomstandigheden in een bepaald jaar kunnen soorten veel eerder of juist veel later broeden dan normaal het geval zou zijn. Dit kan zelfs per regio verschillen. Voor de wet is van belang of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De vaak geciteerde periode 15 maart tot en met 15 augustus is slechts een indicatie. De periode januari tot begin oktober kan theoretisch door broedvogels nog gebruikt worden als een broedperiode, het schouwen dient dan ook tijdens deze periode uitgevoerd te worden.

Het is niet aannemelijk dat de vleermuis verblijft binnen de te slopen opstallen. Het is niet aannemelijk dat het plangebied een grote hoeveelheid insecten aantrekt en daardoor functioneert als essentieel foerageergebied. Na realisatie van de twee woningen met bijbehorende opstallen en tuinen, is er mogelijk meer voedselaanbod voor de vleermuis dan in de huidige situatie. Er zijn geen lijnvormige landschapselementen aanwezig binnen het plangebied als vliegroute.

Ook voor overige beschermde zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen en insecten ontbreekt een habitat in het plangebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde soorten.

Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels. Een ontheffing op grond van de Wnb is niet noodzakelijk.

De ontwikkeling aan de Lange Brinkweg 97a en 99 te Soest is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.5. Archeologie

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

Derhalve is archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Daarin wordt geconstateerd dat het plangebied in het archeologisch landschap 'Stuwwallen' ligt, in de landschapszone hellingen. Het

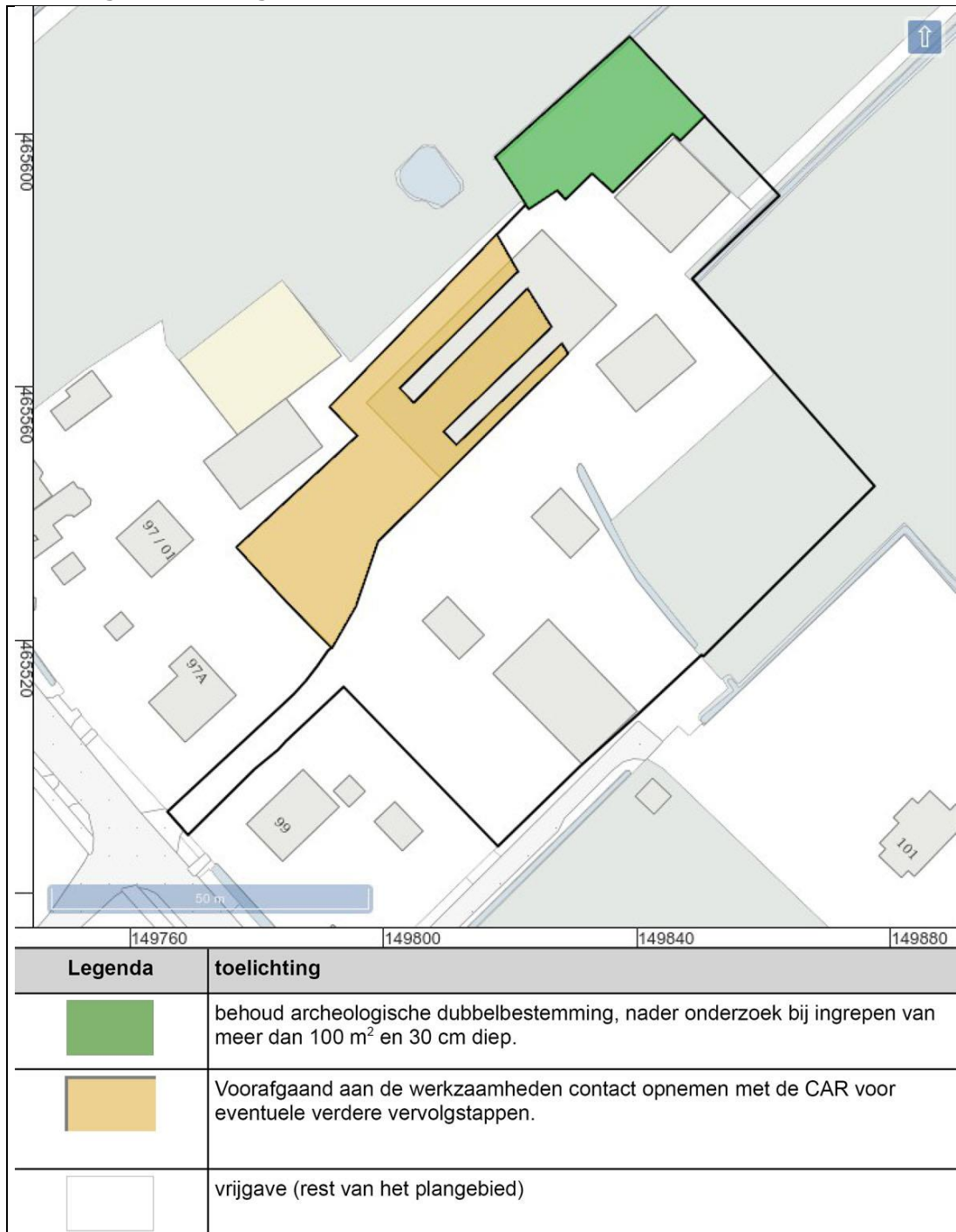
⁷ Bureau voor Archeologie, Lange Brinkweg 97a en 99, Soest, gemeente Soest: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 1064, Utrecht, 14 september 2021

plangebied bevindt zich op of net naast de oostflank van de stuwwal van Soest (de Soester Eng). In het Weichselien is een pakket dekzand afgezet. Tevens is gedurende het Weichselien van de hellingen van de stuwwal bodemmateriaal geërodeerd en afgezet in de lagere gebieden. Door de lage natte omstandigheden in het plangebied zijn gooreerdgronden ontstaan. Vanaf de negentiende eeuw, en waarschijnlijk eerder, wordt het westelijke deel van het plangebied gebruikt als brink. In de eerste helft van de negentiende eeuw is het noorden van het plangebied in gebruik als bouwland. Mogelijk heeft op deze locatie een erf gelegen. De rest van het plangebied is weiland. Het plangebied wordt pas bebouwd vanaf 1962.

In het plangebied zijn acht boringen gezet. Zes boringen zijn gezet tot in de C-horizont (tussen 120 en 150 cm -mv) en twee boringen zijn gezet tot 350 cm -mv, beneden de onderkant van de geplande kelders. Hieruit blijkt dat in een groot deel van het plangebied de bodem verstoord is. Alleen langs de noordwestrand is een (deels) intacte bodem aanwezig. In de top van de intacte C-horizont (tussen 60 en 125 cm -mv) kunnen archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn gerelateerd aan de jacht, het voedsel verzamelen, infrastructuur en rituelen. Het plangebied was tot aan de ontginning waarschijnlijk te nat voor bewoning. Uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kunnen resten gerelateerd aan het gebruik als brink aanwezig zijn. Deze archeologische resten betreffen losse vondsten of kleine vlakelementen. Omdat de bodem ter hoogte van het potentiële erf intact blijkt, blijft deze specifieke verwachting gehandhaafd. Archeologische sporen gerelateerd aan dit potentiële erf kunnen aanwezig zijn in de top van de C-horizont (60 cm-mv).

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door het Centrum voor Archeologie Amersfoort (CAR). Om de mogelijke archeologische resten van het historische erf in de onverharde zone (groene gebied in afbeelding 15) te beschermen krijgen deze gronden in het onderhavige bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting". In deze zone zijn nu geen ingrepen voorzien en daarom is verder onderzoek nu niet nodig. Voor het overige plangebied kan de archeologische dubbelbestemming worden verwijderd. Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden in het bruine gebied in afbeelding 15 dient wel contact te worden opgenomen met het CAR voor eventuele verdere vervolgstappen. De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Afbeelding 15: Archeologisch advieskaart.

4.6. Kabels en leidingen

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

4.7. Bluswatervoorziening

De huidige bluswatervoorzieningen aan de Lange Brinkweg moeten worden uitgebreid om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De brandweer moet snel kunnen beschikken over voldoende bluswater. De huidige bluswatervoorzieningen zijn ver weg gelegen ten opzichte van de Lange Brinkweg 97A en 99. Dit vormt een risico voor het niet snel genoeg kunnen bestrijden van een brand. Voor de nieuwbouw van de woningen wordt door de Veiligheidsregio Utrecht geadviseerd om een extra bluswatervoorziening bij deze plek aan te leggen. In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken hierover vastgelegd.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. 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.

5.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97a en 99 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPLG0043-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-57-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

5.3. 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, Lange Brinkweg 97a en 99 wordt verstaan. Daarnaast zijn de begrippen bestaand en landschappelijk inpassingsplan gedefinieerd.

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. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot - en bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is in artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In artikel 3 zijn aanpassingen en aanvullingen op de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen voor het onderhavige plangebied.

In de bestemming "Agrarisch met waarden" is de bouw van de schuilstal mogelijk gemaakt en bepaald dat deze uitsluitend mag worden gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten.

Aan de bestemming "Wonen" zijn voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd, om de sloop van de voormalige agrarische bebouwing af te dwingen en om de uitvoering van het landschapsinpassingsplan te waarborgen.

Ten slotte is de bestemming "Waarde - Openheid" toegevoegd. Deze is van toepassing op de randen van de percelen aan de zijde van de Eempolder. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Beplanting die is vereist op grond van het inpassingsplan, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld, is van dat verbod uitgezonderd.

Doel van deze dubbelbestemming is tevens om vergunningvrij bouwen in deze zone te voorkomen omdat de gronden hiermee niet als erf worden aangemerkt als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Bor. In de Nota van toelichting van het Bor is het volgende hierover opgenomen: "Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf". Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd (ABRvS 201209655/1/A1). In de planregels is daarom bepaald dat de gronden met deze dubbelbestemming niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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 6. Uitvoerbaarheid

6.1. 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. In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken vastgelegd over de realisatie van de bluswatervoorziening.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De initiatiefnemers hebben in totaal 36 omwonenden op 24 april 2021 door middel van een brief geïnformeerd over de planontwikkeling. Daarop zijn 25 reacties retour ontvangen, waarvan er 5 een opmerking hadden. Een van de buurtbewoners liet weten akkoord te zijn maar het briefje niet meer te hebben.

De aangegeven opmerkingen en vragen zijn:

1. Wat is de hoogte van het nieuwe dierenverblijf? kan het dierenverblijf ook worden opgeschoven?(enkele buurtbewoners hebben dit aangegeven);
2. Benieuwd naar de vormgeving van de schuurwoning;
3. Benieuwd hoe de huizen eruit komen te zien;
4. Een van de buurtbewoners heeft geen bezwaar tegen de woningen, maar wel tegen de toegangsweg naar de nieuwe woning achter nummer 99;
5. Blijft graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

Naar aanleiding hiervan is onder meer de situering van het dierenverblijf (de schuilstal) aangepast. Met betrekking tot de hoogte is aangegeven dat dit nog ontworpen moet worden met de architect (in elk geval geschikt voor bijvoorbeeld een paard, koe, en of schaap).

Over de opmerking van de buurtbewoner over de toegangsweg naar de woning achter nummer 99 is nader contact geweest. Aangegeven is dat het verkeer en de parkeerplaatsen de doorkijk in de polder niet zullen belemmeren. De toegangsweg naar woning achter nummer 99 is een bestaande openbare weg en hier worden geen auto's geparkeerd. Ter onderbouwing is een tekening met de zichtlijnen van de landschapsarchitect afgegeven. Daarbij is ook aangegeven dat er nu een caravanstalling op de kavel is waardoor er ook veel verschillende mensen komen en gaan. De nieuwe situatie wordt dus rustiger. Over de vragen 2,3 en 5 zullen de buurtbewoners nader worden geïnformeerd zodra de bouwplannen daarvoor verder worden uitgewerkt.

6.2.2. Vooroverleg

Het conceptontwerpbestemmingsplan is op 30 september 2021 toegestuurd aan de vooroverlegpartners (Het Rijk, Waterschap, provincie, commissie Milieu en Ruimte, Vereniging Vrij Polderland) voor een reactie. Daarop hebben de provincie en de commissie Milieu en

Ruimte gereageerd. Op de verduidelijkende vragen van de commissie milieu en ruimte met betrekking het bodemonderzoek en de plek van het dierenverblijf heeft de gemeente een beantwoording gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen de regels van de provinciale interim-verordening. Echter hebben zij ook aangegeven dat stedenbouwkundig de nieuwe woningen en bijgebouwen dicht op elkaar kunnen worden gebouwd. Hiermee zou nog meer ruimtelijke kwaliteitsverbetering mogelijk zijn. Stedenbouwkundig kan het gemeentebestuur zich niet vinden in de voorgestelde aanpassingen. Het plan is al een flinke verbetering door de sloop van de stallen, aanleg van nieuwe beplanting en creëren van doorzichten naar de polder. Het naar elkaar toebrengen van de bebouwing is daarop geen toegevoegde waarde, maar gaat wel ten koste van de achtertuinen van de bestaande en nieuwe bewoners.

6.3. Ontwerp partiële herziening

Het ontwerp van de partiële herziening van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97a en 99 heeft vanaf donderdag 2 december 2021 tot en met woensdag 12 januari 2022 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in het gemeentehuis. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.