

Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan

Lange Brinkweg 69

NL.IMRO.0342.BPSOE0060-0301

21 december 2020

Bestemmingsplan Lange Brinkweg 69

Gemeente: Soest
Plannaam: Lange Brinkweg 69
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0060-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 21 december 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Geldende plannen	6
1.4	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis Soest	8
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Monumenten en beschermd dorpsgezicht.....	10
2.5	Verkeersstructuur	11
2.6	Groenstructuur	11
2.7	Bomen	11
2.8	Waterstructuur	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Wettelijke kaders.....	14
3.3	Provinciaal beleid.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING.....	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Werkzaamheden.....	23
4.3	Verkeer en parkeren	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Milieuaspecten.....	26
5.3	Water.....	35
5.4	Ecologie.....	38
5.5	Bomen	40
5.6	Archeologie.....	40
5.7	Cultuurhistorie	41
5.8	Kabels en leidingen.....	42
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	44
6.1	Inleiding	44
6.2	De regels.....	44
6.3	De verbeelding	46
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Algemeen	47

HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
8.1	Procedure en fase bestemmingsplan	48
BIJLAGEN.....		49
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek.....	50
Bijlage 2	Watertoetsresultaat.....	51
Bijlage 3	Quicksan Flora en Fauna.....	52
Bijlage 4	Aerius-berekening	53
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Lange Brinkweg 69, aan de rand van de kern Soest bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het bedrijfsperceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels volledig beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Deze bebouwing, met een oppervlakte van circa 1300 m², is reeds sterk verouderd.

In ruil voor de sloop van deze bebouwing wil initiatiefnemer 10 woningen (*2 rijen van 5 woningen*) in bebouwingsstrook van de Lange Brinkweg bouwen. De overige gronden worden bestemd met een agrarische gebiedsbestemming.

Op 2 juli 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het plan.

Het plan past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om het plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan buitenrand van Soest. Het gebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie L, perceelnummer 85.

De noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door omliggende woningen. Aan de noordoostzijde liggen agrarische cultuurgronden. De zuidoostzijde van het plangebied wordt begrensd door de enkele woningen en de huisvesting van het Serviceteam van de gemeente Soest. Tot slot bevindt zich aan de zuidwestzijde de Lange Brinkweg.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving (*rode omlijning*) en nabij Soest (*rode ster*) weergegeven.



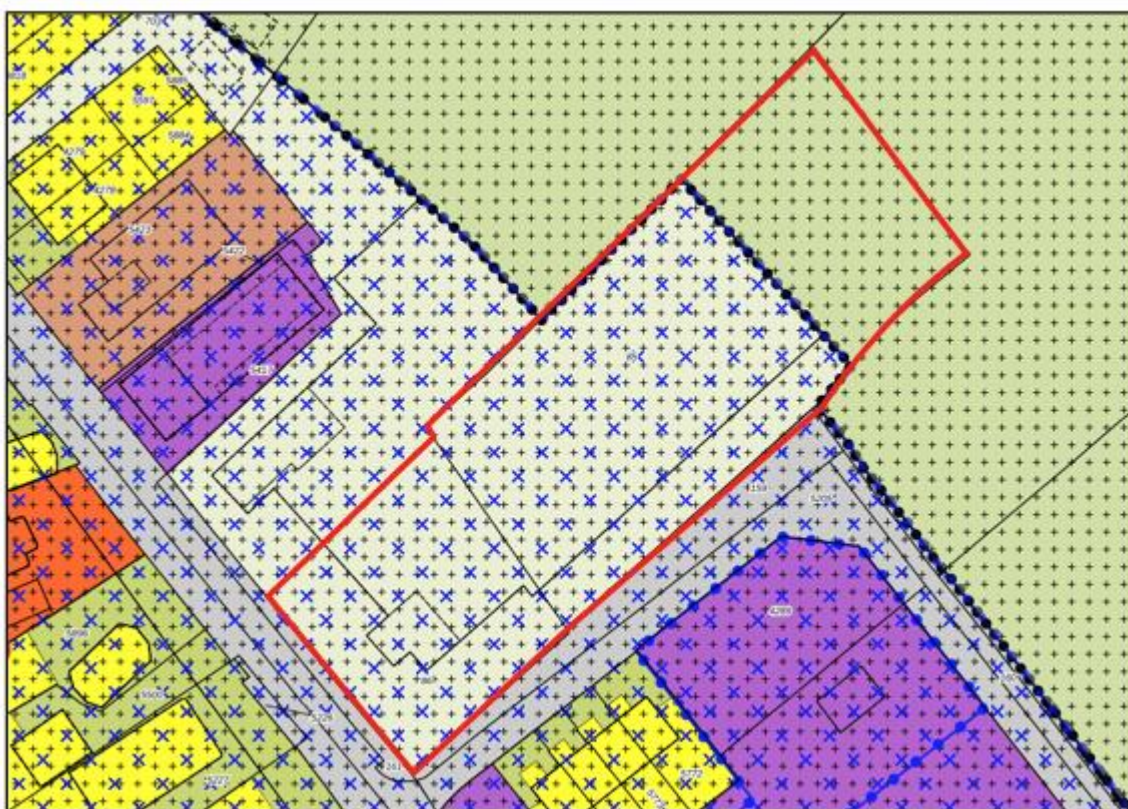
Figuur 1.1: Ligging plangebied in de directe omgeving en nabij de kern Soest (Bron: ArcGis)

1.3 Geldende plannen

1.3.1 Algemeen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" (vastgesteld d.d. 15 december 2011) en het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld d.d. 3 juni 2015) en het bestemmingsplan "Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 28 september 2017). Daarnaast geldt het provinciale voorbereidingsbesluit 'Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geiten-houderijen provincie Utrecht' (vastgesteld d.d. 11 juni 2018). Het besluit is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan, de voorgenoemde bestemmingsplannen zijn dit wel.

In figuur 2.1 wordt een uitsnede van de relevante geldende plannen weergegeven. Het plangebied is in het figuur indicatief met de rode arcering aangegeven. De plannen worden in de volgende paragrafen nader omschreven.



Figuur 1.2: Ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid"

Op basis van het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" heeft het plangebied de bestemmingen:

- 'Agrarisch, deze is voorzien van een 'bouwvlak' met daarop:
 - de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 6';
 - de maatvoering 'maximum goothoogte (m): 3';
 - de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'.

Op basis van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft het plangebied de bestemming:

- Agrarisch met waarden.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'.

Bestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven. Hierbij hoort tevens de instandhouding van de ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting, streek en waterlopen. Tevens zijn ter plaatse tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Alleen ter plaatse van het bouwvlak is een hoofgebouw toegestaan. Vanwege de maatvoeringseisen die voor het bouwvlak gelden is een hoofgebouw tot maximaal 6 meter hoog en met een goot tot maximaal 3 meter hoog toegestaan.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf en het behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit en het behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' heeft hierbij voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en).

1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening) d.d. 28 september 2017', van toepassing verklaard.

1.3.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het plan van de initiatiefnemer is in strijd met het geldende bestemmingsplan aangezien het geldende bestemmingsplan geen woningen toestaat binnen de geldende bestemming. De gemeente Soest is bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor is de gewenste ontwikkeling niet langer in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De geldende parkeernormering uit het parapluplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving is het uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 7** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 8** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. De eerste paragraaf gaat in op de bestaande structuur van het omliggende gebied, vervolgens wordt in de opvolgende paragrafen ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid". Deze omvat de woonwijken Kerkebuurt, Soest Zuid en Soest Midden. De woonwijken Kerkebuurt en Soest Midden zijn ontstaan rond 1900 en vormen het oorspronkelijke lintdorp. Woonwijk Soest Zuid is in de periode hierna, vanaf 1920, ontstaan.

Soest Midden

In Soest Midden draagt het huidige ruimtelijke beeld nog aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis. De lintbebouwingstructuur, evenwijdig aan de hoogtelijnen, wordt gevormd door drie wegen en een spoorlijn. De bebouwing is veelal op de wegen georiënteerd, hetgeen de historische uitstraling van de lintbebouwingstructuur verstevigd. De ruimtelijke opbouw van het plangebied kent vanuit de ontstaansgeschiedenis een aantal structuurbepalende elementen. Hiertoe behoren de straatwanden, incidentele doorkijken en open ruimtes, de functieverscheidenheid en vooral de parallelle wegenstructuur die evenwijdig aan de hoogtelijnen van de Eng ligt. Door oriëntatie van bebouwing op deze wegenstructuur en de incidentele doorzichten naar het achterliggende gebied heeft de wegenstructuur een zodanige karakteristiek dat deze als waardevol kan worden beschouwd. Het plangebied heeft hierdoor een hoge cultuurhistorische waarde.

Soest Zuid

Kenmerkend voor de wijk Soest Zuid is dat er in noord-zuid richting een duidelijke vloeiende overgang van stedelijk naar landelijk gebied aanwezig is. Naast de geleidelijke overgang zijn nog een aantal kenmerken van de ontstaansgeschiedenis zichtbaar. Zo hebben de Soesterbergsestraat, de Birkstraat en de Eikenlaan een oorspronkelijk karakter. Langs de Soesterbergsestraat is de villa-achtige uitstraling van de wijk Soest Zuid ontstaan. De villa-achtige uitstraling is het beste te beleven ten zuiden van de lijn Ossendamweg/Vondellaan. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande of halfvrijstaande woningen op relatief grote kavels. Centraal in de wijk Soest Zuid, langs de Soesterbergsestraat, ligt een buurtwinkelcentrum. Het centrum heeft zich geleidelijk ontwikkeld. Door de verdichting van bebouwing en de toename van bouwvolumes is hierdoor langs de Soesterbergsestraat een divers straatbeeld ontstaan. Buiten het centrum liggen voornamelijk woonwijken. Incidenteel zijn er bedrijven en andere voorzieningen aanwezig. In onderstaande afbeeldingen is de ontwikkeling van Soest vanaf 1850 via kaartbeelden weergegeven.



Soest omstreeks 1850



Soest omstreeks 1900



Soest omstreeks 1950



Soest omstreeks 2000

Figuur 2.1: Ontstaansgeschiedenis Soest (Bron: Gemeente Soest)

2.3 Functionele structuur

In de nabije omgeving van het plangebied komen verscheidende functies voor. Functies die het meest voorkomen zijn agrarische functies, woonfuncties, en bedrijfsfuncties.

Het plangebied aan de Lange Brinkweg 69 beschikt over een agrarische functie. Het overige deel is in gebruik als tuin en verblijfsgronden behorend bij het hoofdgebouw. De huidige opstallen bestaan uit een woonhuis aan de Lange Brinkweg en een reeks schuren en bijgebouwen. De schuren en bijgebouwen worden gesloopt, deze hebben de oppervlakte van:

- Schuur: 894 m²
- Bijgebouw: 250 m²
- Bijgebouw: 156 m²
- Totaal bebouwing: 1.300 m²

Dit plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie L, nummer 85 .

2.4 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor en het plangebied is niet gelegen binnen beschermd dorpsgezicht.

In de figuren 2.2 tot en met 2.3 is de huidige situatie van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf weergegeven.



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Utrecht)



Figuur 2.3: Straatbeeld (Bron: Google Streetview)

2.5 Verkeersstructuur

De wegen rondom het plangebied zijn bedoeld voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). Het plangebied beschikt daarnaast over een in- en uitrit, die aansluit op de Lange Brinkweg. Daarnaast is er ook een in-/en uitrit die aansluit op de Schans.

2.6 Groenstructuur

Met name de omgeving ten zuidoosten van het plangebied beschikt over een groen karakter. Dit karakter wordt gevormd door volwassen bomen, beplanting, volkstuinen en agrarische gronden.

2.7 Bomen

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bomen. De gemeente Soest is voornemens de bomen langs de straat 'de Schans' te kappen (*hier is reeds een vergunning voor verleend*) en hierna resteert er slechts een enkele boom op het perceel aan de Lange Brinkweg 69. Het lijkt voor alsnog niet noodzakelijk om een Bomen Effect Analyse uit te voeren.

2.8 Waterstructuur

Op en rondom het terrein zijn twee sloten aanwezig. Deze sloten zijn nodig om regenwater af te voeren aangezien infiltreren geen optie is ter plaatse, vanwege de hoge grondwaterstand. De mogelijkheden tot het hergebruiken of gecontroleerd lozen op oppervlakte water worden momenteel onderzocht.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoedeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige woningbouwontwikkelingen als deze.. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR geraakt.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd: Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een tiental woningen. Dit heeft een toevoeging van in totaal 10 extra wooneenheden tot gevolg. Gelet op de zojuist vermelde uitspraak van de Afdeling is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Verdere toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardewegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing van het initiatief aan het besluit

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de gebieden uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, et cetera. Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van vier pijlers:

1. Duurzame leefomgeving;
2. Beschermen kwaliteiten;
3. Vitale dorpen en steden;
4. Dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is vertaald in 13 structuurvisiekaarten. De kaarten zijn als volgt opgedeeld:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Experimenteerruimte | 8. Wonen en werken |
| 2. Bodem | 9. Verkeer en vervoer |
| 3. Water | 10. Regionale uitwerking |
| 4. Klimaat, energie en gezondheid | 11. Landelijk gebied |
| 5. Cultuurhistorie | 12. Landbouw |
| 6. Landschap | 13. Recreatie |
| 7. Natuur | |

Kwaliteit van het stedelijk gebied

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. De vraag wat die "kwaliteit" moet zijn is echter locatie-afhankelijk. Het gaat bijvoorbeeld om bebouwingsdichtheden, stedenbouwkundige opzet, aandacht voor (cultuur)historie en het bodem- en watersysteem en over identiteit. Belangrijke vraag daarbij is in hoeverre de omgeving (fysiek, sociaal, economisch) aansluit bij de vraag van de bewoners en gebruikers nu en in de toekomst. Dit betekent rekening houden met demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en (lokale) krimp.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert overheden en marktpartijen zich gezamenlijk in te spannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's (paragrafen), te weten:

1. Gehele provincie Utrecht;
2. Landelijk gebied;
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen;
4. Stedelijk gebied.

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikelen aangehaald.

Artikel 1.8: Landschap (Utrechtse Heuvelrug)

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Voor de Utrechtse Heuvelrug dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden.

1. Robuuste eenheid;
2. Reliëfbeleving;
3. Extreme historische gelaagdheid.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

3.3.3 Conclusie

Binnen het plan worden tien woningen (*2 rijen van 5 woningen*) binnen het 'Stedelijk gebied' en binnen de rode contour toegevoegd. Stedelijke ontwikkelingen, zoals het toevoegen van een wooneenheid, zijn hier toegestaan. Het plan heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug. Er wordt tevens bebouwing buiten het stedelijk gebied gesloopt, wat bijdraagt aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Binnen het plan worden gasloze woningen gerealiseerd. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om duurzaam te verwarmen met een warmtepomp en gebruik te maken van zonnepanelen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

Uitgangspunten

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. 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 woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen.

In de structuurvisie zijn tevens de getalsmatige uitkomsten uit een woningmarktanalyse opgenomen, deze zijn hieronder weergegeven.

1. Gebouwd moet worden voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de eigen bevolking met een kleine instroom in de gemeente Soest moeten tussen 2007 en 2015 circa 350 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit zijn circa 44 woningen per jaar, verdeeld over 8 jaar.
2. Soest en Soesterberg staan tot 2015, en ook daarna, voor een aanzienlijke herstructureringsopgave; het betreft sloop van vrijwel alleen sociale huurwoningen. Uitgangspunt uit de Woonvisie is het stabiel houden van het aantal sociale woningen. Voor Soest betekent dit de compensatie van 400 nieuwbouwwoningen in het sociale koop- of huursegment.
3. Het gewenste woningprogramma is - op basis van de behoefte en vervangende nieuwbouw - geschat op 750 nieuwe woningen tot en met 2015. De woningbehoefte van de kern Soest moet niet worden opgelost in Soesterberg, maar in en bij de kern Soest. Het is ongewenst om bijvoorbeeld sociale woningbouw te slopen in Soest en terug te bouwen in Soesterberg.
4. Van de totale opgave van 750 woningen moeten circa 560 woningen (75% van 750; 260 nieuw, 300 vervanging) in de kern Soest worden gebouwd.
5. Hoewel de Woonvisie uitgaat van een capaciteit van 1350 woningen tot eind 2015, is de plancapaciteit lager: 840 zelfstandige woningen. Gemeentebreed lijkt er op basis van de Woonvisie voldoende speelruimte voor het realiseren van het gewenste programma. De bestaande plancapaciteit in de kern Soest omvat circa 480 woningen.

Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

In het plan worden 10 woningen (*2 rijen van 5 woningen*), ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing. Dit heeft de toevoeging van 10 wooneenheden binnen de kern Soest tot gevolg. Aangezien 75% van de woningbouwopgave volgens de gemeentelijke structuurvisie in de kern moet worden gebouwd, sluit het plan goed aan bij de structuurvisie.

3.4.2 Wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van de nota 'Wonen in Soest (2012)' is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is.

Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van de nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit de nota 'Wonen in Soest'.

Kwantitatieve vraagontwikkeling

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000 huishoudens. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

De fasering zoals opgenomen in de nota geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken (bron: ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012) mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, verwacht mag worden dat er ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Kwalitatieve vraagontwikkeling

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij is de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk.

Uitgelicht wordt dat een groep ouderen opzoek is naar wonen gecombineerd met zorg. Deze heeft vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis), waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is.

Toetsing van het initiatief aan de nota

In dit bestemmingsplan worden 10 woningen (*2 rijen van 5 woningen*), ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing. Hierdoor wordt binnen de gemeente Soest tien wooneenheden toegevoegd. Het plan sluit aan op de toenemende vraag naar eengezinswoningen (koop) in de middeldure sector, waarvan sprake is op basis van de nota. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de nota 'Wonen in Soest'.

3.4.3 Bouwsteen Wonen Soest (2017)

In aanloop naar de Omgevingsvisie werkt de gemeente Soest bouwstenen uit voor de beleidsterreinen in het fysieke domein, zo ook een Bouwsteen Wonen. De Bouwsteen Wonen beschrijft voor welke woonopgaven de gemeente de komende jaren staat en welke ambities zij heeft als het gaat om wonen. Een belangrijk onderdeel daarin is het faciliteren van de nieuwbouwopgave.

In de Bouwsteen Wonen wordt een grote woningbehoefte vastgesteld, zowel voor de kern Soest als Soesterberg. Doelstelling is om het wonen in de gemeente Soest aantrekkelijk te houden en te anticiperen op verwachte demografische ontwikkelingen. De gemeenteraad stelde hiertoe in 2011 de volgende kaders vast: de bevolkingsopbouw dient meer in lijn te komen met het landelijk

gemiddelde en de bevolkingsomvang neemt toe naar 39.500 inwoners in de kern Soest. Dit Raadskader is leidend in de Bouwsteen Wonen.

Uitgaande van de autonome bevolkingsontwikkeling (dus als er enkel voor de lokale behoefte wordt gebouwd) wordt een afname van de bevolkingsomvang in de gemeente voorzien. Daarnaast neemt het aandeel oudere huishoudens (55+ maar vooral 75+) steeds verder toe (vergrijzing).

Om de doelstellingen uit het Raadskader te behalen, zullen meer woningen moeten worden gebouwd om huidige inwoners vast te houden en (met name jonge) huishoudens uit de omliggende regio aan te trekken. Dat is zeker haalbaar, gelet op de aantrekkelijke woonomgeving en de centrale ligging. Bovendien wordt er de komende jaren nog een aanzienlijke woningbehoefte in de regio verwacht. Een opgave waar ook de gemeente Soest invulling aan wil geven. De totale nieuwbouwopgave in de gemeente Soest bedraagt + 2.125 woningen tot 2030. Voor een deel wordt deze opgave ingevuld door bestaande plannen, voor een deel vraagt het om nieuwe plannen en locaties.

Toetsing van het initiatief aan het plan

Om nog extra invulling te geven aan de regionale woningbehoefte, is de woningbouwopgave voor de kern Soest gesteld op 1.100 woningen. Op dit moment zijn er plannen voor 400 woningen in Soest. De komende jaren moeten dus nog nieuwe plannen voor ongeveer 700 woningen aan de plancapaciteit worden toegevoegd. De huidige plancapaciteit in de kern is voldoende toereikend om deze beoogde woningbouwopgave te realiseren. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de bouw van tien woningen (*2 rijen van 5 woningen*) op een locatie waar woningbouw goed mogelijk is. Door het beëindigen van een agrarisch bedrijf wordt een concreet en haalbaar bouwplan mogelijk gemaakt, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de actuele woningbehoefte van de gemeente Soest in het algemeen en Soest in het bijzonder.

3.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008) **Uitgangspunten**

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan 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. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

Toetsing van het initiatief aan het plan

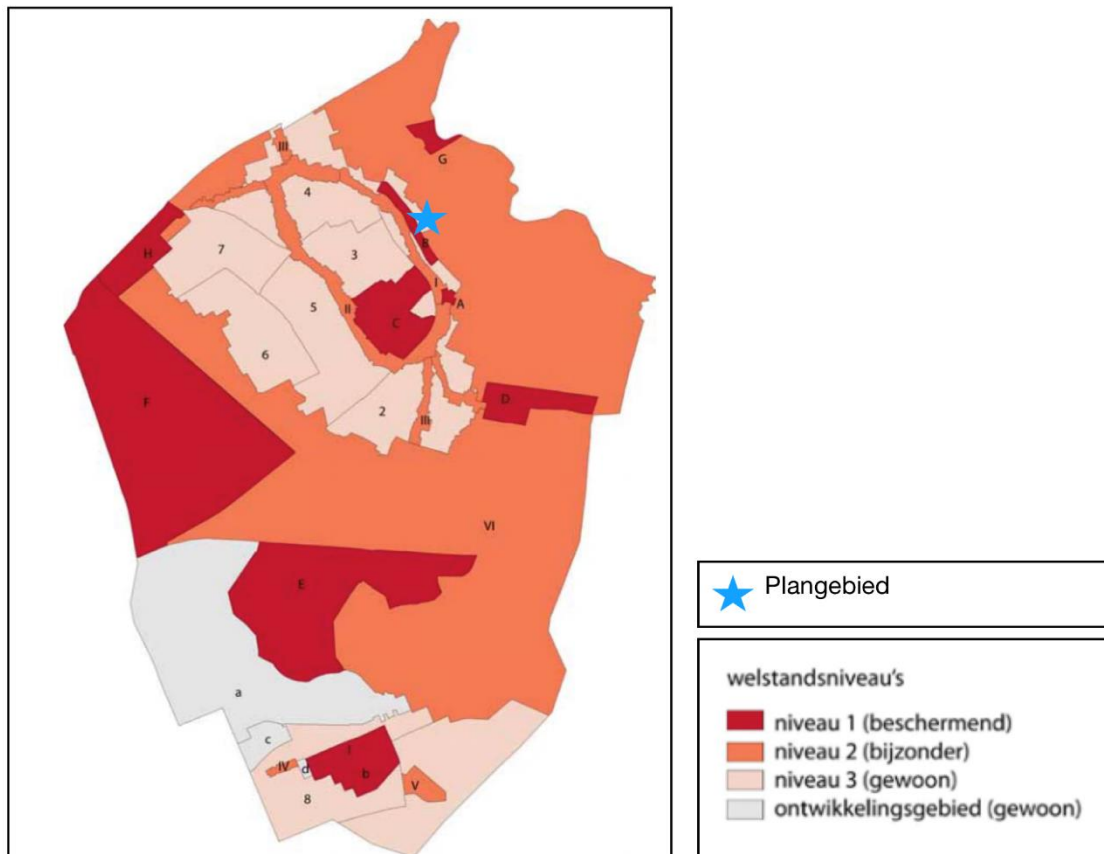
Het plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing aan dit beleid kan dan ook achterwege blijven.

3.4.5 Welstandsbeleid **Uitgangspunten**

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat

bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Door middel van een welstandskaart is voor alle gronden in Soest aangegeven wat het welstandsniveau is. Per welstandsniveau horen een aantal beoordelingsaspecten.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de welstandskaart, met daarin het plangebied (blauwe ster), opgenomen.



Figuur 3.1: Uitsnede welstandskaart (Bron: Gemeente Soest)

Toetsing van het initiatief aan de nota

Op basis van de welstandskaart geldt voor het plangebied het welstandsniveau 'gewoon'. Voor het gehele gebied gelden de hoofdaspecten. Het bouwplan moet voldoen aan de ter plaatse geldende beoordelingsaspecten. Deze zijn opgenomen in de volgende tabellen.

Hoofdaspecten: 'Bijzonder' & 'Gewoon'

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Deelaspecten: 'Bijzonder'

DEEL-ASPECTEN	Compositie aan- en bijgebouwen	- Compositie van de aan- en bijgebouwen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de compositie van de aan- en bijgebouwen op de belendingen; - Evenwichtige verhoudingen van aan- en bijgebouwen tot de hoofdmassavorm(en); - Evenwicht en samenhang in de compositie van de aan- en bijgebouwen op zich.
	Gevelindeling	- Gevelindeling passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelindeling op de belendingen; - Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.
	Vormgeving	- Vormgeving van de gevelelementen passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen; - Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak; - Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

Tabel 1: Uitsnede welstandskaat (Bron: Gemeente Soest)

Het bouwplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.6 Beleid ten aanzien van bomen**Uitgangspunten**

De gemeente Soest beschikt over een groen karakter, vanwege de grote bos- en natuurgebieden en het groen tussen en rondom de bebouwing. Het groen tussen en rondom de bebouwing dragen bij aan een prettige woonomgeving. Het groene karakter moet dan ook beschermd worden. In 2012 is de nota 'Bescherming en kap van bomen' vastgesteld door de gemeente Soest. De regels over het beschermen en kappen staan verwoord in de Algemene plaatselijke verordening (APV), deze is vastgesteld in 2018.

Het bomenbeleid van de gemeente is gericht op het beschermen van bomenstructuren, bomen in bosrijke woongebieden en waardevolle bomen en monumentale bomen. Ook worden toekomstig monumentale particuliere bomen op grote percelen (minimaal 175 m²) beschermd. Voor het vellen (kappen, rooien, ingrijpend snoeien, dunnen of verplanten) van deze bomen gelden regels.

Er zijn vijf categorieën van bomen die worden beschermd, te weten:

1. Bomenstructuren;
2. Monumentale bomen (openbare en particuliere bomen);
3. Waardevolle bomen (openbare bomen);
4. Particuliere bomen op percelen $\geq 175 \text{ m}^2$;
5. Overige openbare bomen.

Alle beschermwaardige bomen (categorie 1 tot en met 3) zijn op de 'Bomenkaart van Soest' vastgelegd. Daarnaast staan de monumentale en waardevolle bomen in een register, waardoor deze duurzaam worden beschermd. Voor de beschermwaardige bomen wordt in principe geen vergunning voor kap verleend, tenzij sprake is van zwaarwegende verwijdering-belangen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als de veiligheid in het geding komt. Voor de overige bomen in (categorie 4 en 5) geldt dat een vergunning wordt verleend, mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Hierbij kan een herplant-plicht worden opgelegd.

Toetsing van het initiatief aan het beleid

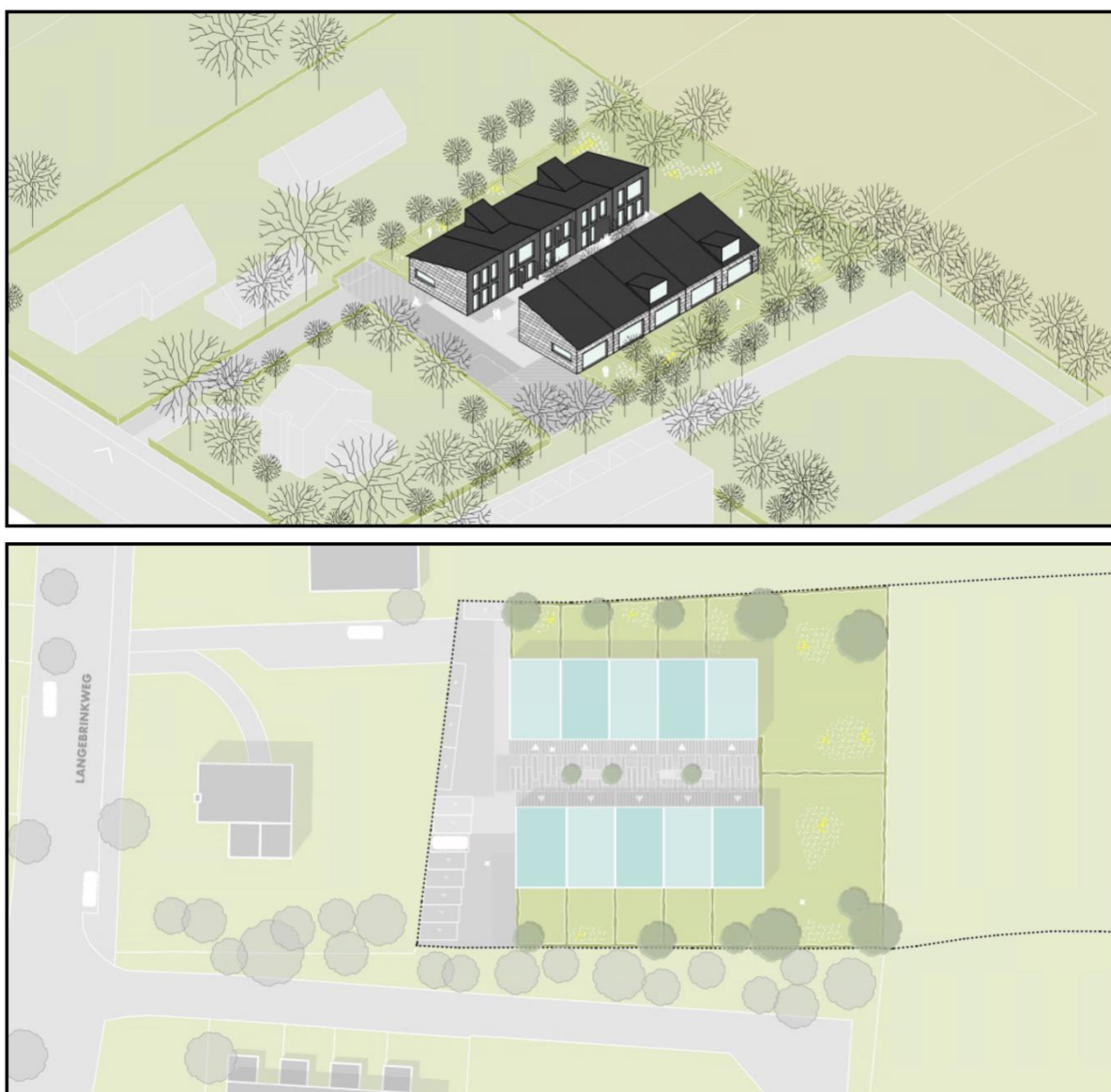
Ten aanzien van de relevante bomen die betrokken zijn bij deze ontwikkeling wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het geldende beleid ten aanzien van bomen.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

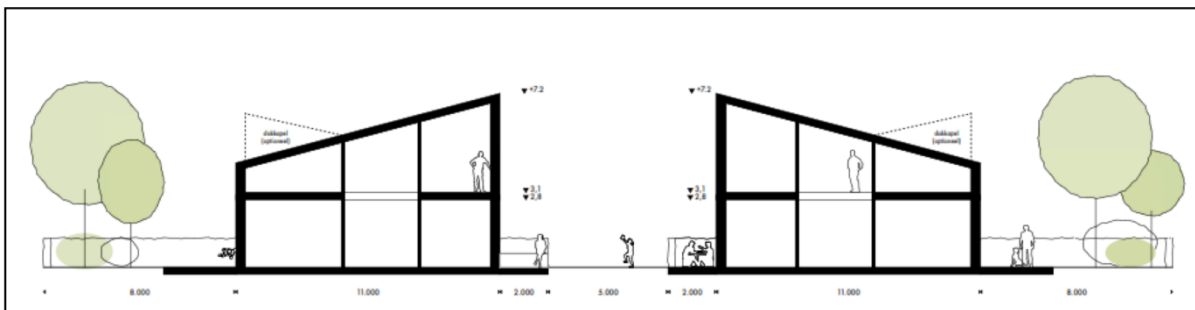
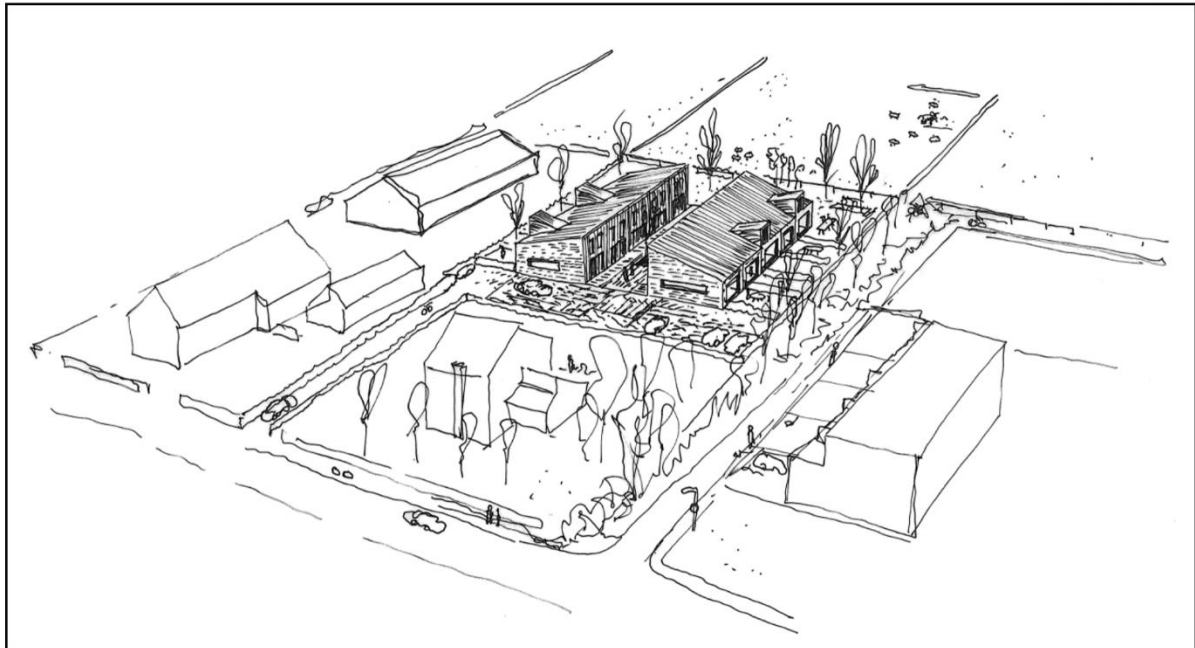
De initiatiefnemer is van plan voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en silo op het perceel aan de Lange Brinkweg 69 te slopen en hiervoor in de plaats 10 woningen (*2 rijen van 5 woningen*) te bouwen. De bestaande bedrijfswoning Lange Brinkweg 69 blijft behouden. In onderstaande figuur is een impressie van de situering van de nieuwe woningen binnen het plangebied en in de directe omgeving weergegeven. De locatie waar de woonerven worden gerealiseerd heeft een oppervlakte van 0,51 hectare. Het stuk dat bebouwd wordt is 0,35 hectare groot. De locatie achterop het perceel waar nu de silo staat wordt weer weiland.



Figuur 4.1: Situering woningen binnen plangebied (Bron: initiatiefnemer)

Het exacte ontwerp van de woningen is nog niet bekend. Behalve de activiteiten slopen en nieuwbouw, worden geen andere activiteiten uitgevoerd.

Mogelijk wordt een enkele boom gekapt. In onderstaande figuur is een impressie van de gewenste bebouwing weergegeven. De stedenbouwkundige van de gemeente Soest heeft het plan samen met de initiatiefnemer uitgewerkt, om zo tot een echte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen.



Figuur 4.2: Impressie + doorsnedes van de woningen (Bron: initiatiefnemer)

4.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit het slopen van voormalig agrarische bebouwing en de realisatie van 10 nieuwe woningen en eventuele bijbehorende bebouwing. Bij graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden nabij bomen worden maatregelen worden getroffen die de bomen beschermen.

4.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Parkeernorm

Het plan voorziet in de vervanging van voormalige agrarische bebouwing door 10 woningen. In de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3^e herziening) d.d. 28 september 2017' zijn onder andere specifieke parkeernormen voor woningen opgenomen.

In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze functie komt niet voor in de Nota parkeernormen, hetgeen wat hier het meest op aansluit is het type 'bedrijfsgebouw' met een parkeervraag van 1,9 parkeerplaats per 100 m² BVO.

De bedrijfswoning die behouden wordt blijft buiten beschouwing. Aan bedrijfsruimte is er circa 1300 m² BVO aanwezig: dit houdt in dat er $1,9 \times (1300/100) = 24,7$ parkeerplaatsen zijn benodigd in de huidige situatie.

Het huidige terrein bevat geen parkeerplaatsen, het terrein staat ten dienste van het agrarisch bedrijf, dit betekent dat de beschikbare ruimte op het perceel gebruikt moet kunnen worden voor en door zwaar verkeer, grote machinerie en vee wat de ruimte nodig heeft zich te verplaatsen van stal naar het land.

Er is in de huidige situatie daarom een tekort van 25 parkeerplaatsen.

Parkeereis

In onderstaande tabel zijn de normen voor woningen opgenomen.

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

De Lange Brinkweg betreft een brede weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het is mogelijk om hier veilig langs de weg te parkeren, dit komt dan ook veel voor.

Voor het plan bestaat, de nieuwe woningen hebben ongeveer 107 m² GO, een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Met 10 woningen komt dit op een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. Met inachtneming van het bestaande tekort zijn er $18 - 25 = -7$ parkeerplaatsen benodigd.

Binnen voorliggende ontwikkeling worden deze parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van een rij van minimaal 12 parkeerplaatsen, op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden niet openbaar dus telt iedere ingetekende parkeerplaats als 0,8. Dit komt neer op 9,6 parkeerplaatsen in totaal. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde -7.

Geconcludeerd wordt dat met de te realiseren parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Om te waarborgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk aan de parkeerbehoefte wordt voldaan, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een lange in- en uitrit bij de woningen op de Lange Brinkweg. Tevens is er een in-/ en uitrit op de Schans.

De gevolgen voor de verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt worden berekend op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Uitgegaan wordt van:

- De verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- De stedelijke zone: 'rest bebouwde kom';
- Het type 'koop, huis, tussen/hoek';

Voor het gewenste woningtype geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,5 verkeersbewegingen per woning. Uitgaande van tien woningen en de gemiddelde

verkeersgeneratie betreft het totaal ($10 \cdot 7,5 =$) 75 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woningen zullen in eerste instantie voor senioren worden ingezet en ingericht. Hierdoor is te verwachten dat de feitelijke verkeersbewegingen lager zullen uitvallen in de praktijk.

Het plan heeft geen significante toename van de verkeersbewegingen per weekdagemaal tot gevolg. De Lange Brinkweg en de omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om deze geringe toename aan verkeersbewegingen te verwerken. Daarnaast heeft de gemeente Soest het voornemen de Lange Brinkweg en de Korte Brinkweg te herinrichten. Daarbij staat de verkeersveiligheid voorop. De wegen zullen in samenspraak met de omwonenden worden herinricht.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, kabels en leidingen & Besluit Milieueffectrapportage.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

5.2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

5.2.1.2 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.2.1.3 Situatie in het plangebied

Rouwmaat heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht binnen het plangebied (zie bijlage 1 bij deze toelichting voor de resultaten). Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen planontwikkeling. Hieronder worden de resultaten kort beschreven:

- In de grond(meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde concentraties aan diverse zware metalen, minerale olie, PCB(7) en/of PAK(10) aangetroffen. In grondmonster BG1 is eveneens een matig verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetroffen;
- In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde van de desbetreffende stof;

- In het asbestmonster ASB1 is een berekend gehalte aan asbest boven de hergebruiksnorm van 100 mg/kgd.s. Er is daarmee sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- In het asbestmonster ASB2 is geen gehalte aan asbest boven de hergebruiksnorm van 100 mg/kgd.s aangetroffen;
- In het asbestmonster ASB3 is geen gehalte aan asbest boven de hergebruiksnorm van 100 mg/kgd.s aangetroffen. Hierbij zijn echter wel losse vezels in de fractie <0,5 mm aangetroffen. Analyse van deze fractie heeft niet plaatsgevonden.

De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen.

De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen.

De licht tot matig verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie, PCB(7) en/of PAK(10) in de grondmonsters van de boven- en ondergrond houden vermoedelijk verband met de zintuiglijk aangetroffen puin- en kolengruisbismengingen.

De gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Dit geldt ook voor het matig verhoogde gehalte aan PAK(10), gelet op de geringe overschrijding van de tussenwaarde en het gegeven dat ook in de overige grondmonsters verhoogde gehalten aan PAK(10) worden aangetroffen, is de verwachting dat de gehalten aan PAK(10) geen grote spreiding zullen vertonen. Er wordt niet verwacht dat in één of meer grondmonsters de Interventiewaarde zal worden overschreden.

In proefgat 09 is een gehalte aan asbest boven de hergebruikswaarde van 100 mg/kgd.s. aangetroffen. Dit wordt met name veroorzaakt door de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal.

Opgemerkt wordt dat dit proefgat buiten het huidige plangebied is gelegen, zie ook de tekening opgenomen in bijlage 12 bij dit bodemonderzoek. De aangetoonde sterke bodemverontreiniging ligt buiten het plangebied.

5.2.1.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, wanneer maatregelen worden getroffen met het oog op de vrijkomende grond. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.2.2 Milieuzonering

5.2.2.1 Algemeen

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn

gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

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.

5.2.2.2 Gebiedstypen

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

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, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, 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. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

5.2.2.3 Situatie plangebied

Algemeen

In en om het plangebied komen, zoals eerder beschreven, verschillende functies voor. Het plangebied heeft van oudsher een gemengd karakter. Het gebied is een mix van woongebied met diverse bedrijfsfunctie, waaronder agrarische bedrijven en heeft een rijk verleden als het gaat om wonen en werken. Het gaat onder andere om agrarische functies, bedrijven tot en met de categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, horecafuncties, een brandweerkazerne en een afvalinzamelingsbedrijf, woningen, kantoren en maatschappelijke functies. Vanwege deze verscheidenheid aan functies kan het plangebied geclassificeerd worden als '*gemengd gebied*'. Voor dit gebied zijn de hiervoor genoemde richtafstanden van toepassing.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. De volgende twee vragen zijn hierbij van belang:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden of de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De meest relevante omliggende milieubelastende functies vallen onder milieucategorie 1 en/of 2. Binnen gemengd gebied zijn de richtafstanden hiervoor respectievelijk 0 en 10 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Binnen de omliggende bestemmingen vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats met dusdanig geluidshinder dat hierdoor sprake is van een onacceptabele woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Bovendien zijn binnen de (toekomstige) woonbestemming van het plangebied zelf ook beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.

Op het naastgelegen perceel aan de Lange Brinkweg 67 is een agrarisch bedrijf gevestigd in de milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten m.b.t. het fokken en houden van overige graasdieren. Hierbij hoort een minimale richtafstand van 30 meter voor geluid in gemengd gebied,

voor geur geldt een minimale afstand van 100 meter. Het bedrijf is op kortere afstand van het plangebied gelegen. Echter heeft het bedrijf in 1997 een milieuvergunning gekregen voor het houden van rundvee, vleesvarkens en een slachthuis. Heden ten dage valt dit bedrijf van rechtswege onder het Activiteitenbesluit. In 2010 was er een beperkt aantal dieren aanwezig. In 2013 waren alle stallen leeg. In artikel 3.111 van het Activiteitenbesluit staat dat de geurafstanden niet gelden als er minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden. Er is ook geen vaste voorziening voor mestopslag. Het is niet te verwachten dat toekomstige bewoners geuroverlast ondervinden. Er kan derhalve gemotiveerd van de vaste richtafstand uit de Wgv worden afgeweken, nu de daadwerkelijke afstand minder bedraagt, dit omdat het agrarische bedrijf niet meer als zodanig functioneert en daarmee onder het Activiteitenbesluit valt en daarmee geen bescherming meer geniet.

Op basis van het zojuist gestelde wordt geconcludeerd dat de omliggende functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.2.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.3 Geur

5.2.3.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Situatie projectgebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen in gebruik zijnde agrarische bedrijven met een kortste afstand van circa 50 meter tussen de agrarische bedrijven (bouwvlak) en het plangebied. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nabijgelegen agrarische bedrijven worden ten gevolge van voorliggend plan niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van de toevoeging van tien geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Van nieuwe wegen is in dit plan geen sprake.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai, als bedoeld in de Wgh, vormt daarom dan ook eveneens geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2)

In de toelichting behorend bij het moederbestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is het aspect 'geluidhinder' toegelicht. De hierin opgenomen kaarten geven de gebieden aan waar een akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht in geval functiewijziging naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen plaatsvindt. Het perceel aan de Lange Brinkweg 69 ligt niet in de aangegeven gebieden. Desondanks zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in een geluidsonderzoek betrokken. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kragten en is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de akoestische effecten van deze weg op de woningen wel van belang. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid is de geluidbelasting ten gevolge van de Lange Brinkweg inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lange Brinkweg bedraagt 41 dB

inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB gerespecteerd.

Het aspect geluid vanwege de Lange Brinkweg vormt geen belemmering voor de realisatie van het woningbouwplan. In het kader van wegverkeerslawaaï is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid gelden geen belemmeringen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet

aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.2.5.2 Situatie in het plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 1.500 nieuwe woningen zoals beschreven in paragraaf 5.2.4.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.6 Externe veiligheid

5.2.6.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode kader) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Zoals opgenomen in figuur 5.2 bevindt zich ten oosten van het plangebied, op circa 400 meter afstand, de Intercitylijn Den Dolder-Baarn. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn.

Uit de inventarisatie blijkt kortom dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt ongeveer 400 meter vanaf het doorgaande spoor richting Amersfoort, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van dit spoor is volgens de Handleiding risicoanalyse transport (*tabel 4-2*) groter dan 4 km. Indien een locatie verder dan 200 meter vanaf een transportroute ligt, dan hoeft het groepsrisico niet conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport te worden verantwoord. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor richting Amersfoort. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport moet wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats vinden.

Daarbij moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
 - b. 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.
- Beperkte verantwoording groepsrisico

Ad a: Voor het spoor is een bedrijfsnoodplan opgesteld. Dit wordt gevormd door het Handboek Incident Management (HIM), een treinincidentenmanagementplan (TIM-plan) en een vaste set met instructies aan het personeel. Het HIM is te downloaden via de website van Prorail. De Veiligheidsregio Utrecht heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan Utrecht 2014- 2017 opgesteld. Het Regionaal Crisisplan beschrijft op welke wijze de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert. Daarnaast bevat het crisisplan de verantwoordelijkheden, de taken en bevoegdheden met betrekking tot maatregelen en voorzieningen die de gemeenten in de regio Utrecht treffen bij de bestrijding van rampen en crises.

Ad b: Verwacht mag worden dat de aanwezigen binnen het plangebied zelfredzaam zijn of begeleid worden door personen die begeleiding kunnen geven. Er zijn afdoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting van het spoor.

5.2.6.3 Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van tien extra woningen in het plangebied. Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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 ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; 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.

5.3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

5.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

5.3.1.4 Beleid provincie

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband voor de lange en de korte termijn de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

5.3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

5.3.1.6 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.3.1.7 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Soest 2018-2022

De gemeenteraad van Soest heeft 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 worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid.

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.

5.3.2 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten

5.3.3.1 Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone.

5.3.3.2 Oppervlaktewater en waterkeringen

In en nabij het plangebied zijn enkele sloten aanwezig. Daarnaast zijn hier geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen). 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.

De verdere uitwerking van het plan inzake de waterhuishoudkundige aspecten is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het terrein. Omdat de verdere inrichting van het openbare terrein nog niet bekend is, is het niet mogelijk om een en ander nader uit te werken. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt geregeld dat wij het tekenwerk ter controle en goedkeuring aan de gemeente zal worden voorlegt ten tijde van de verdere inrichting van het terrein.

5.3.3.3 Bebouwing en verharding

Het voorliggende plan gaat uit van de vervanging van agrarische bebouwing door twee vijf-onder-een-kapwoningen. Van een onevenredige toename (meer dan 1.500 m²) van verharding is geen sprake.

De verdere uitwerking van het plan inzake de waterhuishoudkundige aspecten is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het terrein. Omdat de verdere inrichting van het openbare terrein nog niet bekend is, is het niet mogelijk om een en ander nader uit te werken. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt geregeld dat wij het tekenwerk ter controle en goedkeuring aan de gemeente zal worden voorlegt ten tijde van de verdere inrichting van het terrein.

5.3.3.4 Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk worden opgevangen, hergebruikt en verwerkt binnen het plangebied. Indien dit niet mogelijk is kan het afgekoppeld worden en afgevoerd worden via de aanwezige sloten in het plangebied naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem.

De verdere uitwerking van het plan inzake de waterhuishoudkundige aspecten is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het terrein. Omdat de verdere inrichting van het openbare terrein nog niet bekend is, is het niet mogelijk om een en ander nader uit te werken. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt geregeld dat wij het tekenwerk ter controle en goedkeuring aan de gemeente zal worden voorlegt ten tijde van de verdere inrichting van het terrein.

5.3.4 Conclusie

Met inachtneming van enkele randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan wordt geconcludeerd dat het aspect water niet tot een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan leidt.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, is er een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.4.2 Gebiedsbescherming

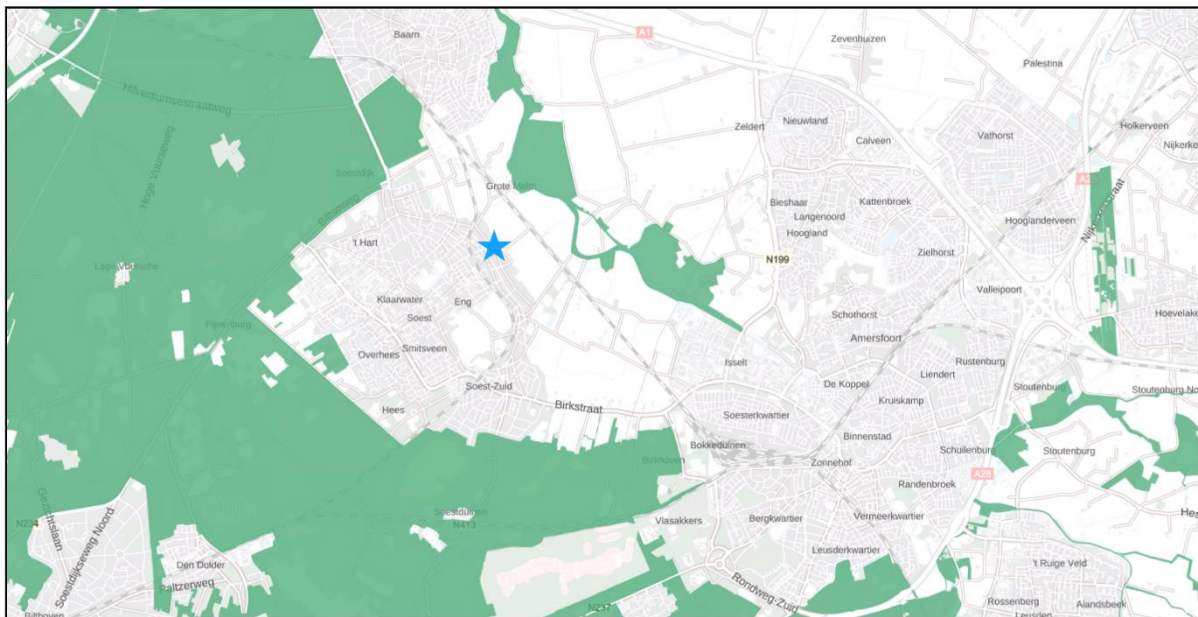
5.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 8 kilometer afstand van het plangebied. Uit de uitgevoerde Aerijs-berekening (zie bijlage 4 bij deze toelichting voor de resultaten), is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van dit project geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 0,8 kilometer van het plangebied. In figuur 5.3 wordt ligging van het plangebied ten opzicht van het NNN weergegeven.



Figuur 5.3: Ligging t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Utrecht)

Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Ten behoeve van soortenbescherming is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3, hieronder worden de resultaten beknopt toegelicht.

De soortengroepen insecten en vaatplanten kunnen vanwege het ontbreken van geschikt biotoop op voorhand worden uitgesloten en worden buiten beschouwing gelaten. Omdat de sloten aan de achterzijde van het plangebied in tact blijven, is de soortengroep vissen buiten beschouwing gelaten. Tijdens het onderzoek is aandacht besteed aan vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, broedvogels, amfibieën en reptielen.

Vleermuizen

In de opstallen binnen het plangebied worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht, omdat de bebouwing geen geschikt klimaat biedt voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Binnen het plangebied, aan de zuidzijde op de erfgrens zijn hoge bomen aanwezig, zoals treurwilg en es. De stammen van een aantal bomen zijn begroeid met klimop. Deze bomen vallen buiten het plangebied en zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

Broedvogels

De opstallen zijn ongeschikt als broedlocatie voor huismus en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte holtes en openingen onder dakpannen. Ook is geen geschikt broedbiotoop voor een

steenuil aanwezig. Een nader onderzoek of ontheffing van de Wet natuurbescherming is ook voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten niet nodig.

In de aanwezige bomen en bramen kunnen mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. Indien het groen wordt verwijderd, wordt geadviseerd om dit voor 15 maart of na 15 juli uit te voeren. Met deze planning wordt voorkomen dat nesten worden beschadigd en dat sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Aan de zorgplicht wordt voldaan als tijdens de werkzaamheden kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid krijgen om weg te vluchten.

Flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen

Beschermde plantensoorten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen kunnen op basis van het aanwezige biotoop worden uitgesloten.

Effecten herontwikkeling

Voor de sloop van de voormalig agrarische opstallen en de nieuwbouw van 10 woningen is geen nader onderzoek of ontheffing nodig.

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming, wanneer bezette vogelnesten beschermd worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. In het kader van de zorgplicht moeten de werkzaamheden afgestemd worden op de ecologie van amfibieën en grondgebonden zoogdieren.

5.4.5 Conclusie

De ecologische aspecten staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

5.5 Bomen

5.5.1 Algemeen

De gemeente Soest beschikt over regelgeving ten aanzien van bomen, namelijk in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op basis hiervan wordt bepaald of een vergunning voor het kappen van een boom wordt verleend. In paragraaf 3.4.6 van deze toelichting is het gemeentelijk beleid nader omschreven.

5.5.2 Plangebied

Ten aanzien van het plangebied zijn er geen relevante bomen aanwezig die betrokken zijn in de voorliggende ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bomen geen belemmering levert in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.6 Archeologie

5.6.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.6.2 Situatie plangebied

De gemeente Soest heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting (AWV3)'.

Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld waarbij de bestaande oppervlakte met meer dan 10.000 m²

wordt vergroot. In voorliggend plan is hiervan geen sprake, de woningen worden op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing gerealiseerd. De gronden zijn vanwege de bestaande bebouwing al geroerd en binnen het plan wordt niet meer dan 10.000 m² aan ongeroerde gronden bebouwd.

Een archeologisch onderzoek is voor voorliggend plan dan ook niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Vanwege bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering binnen voorliggend plan.

5.7 Cultuurhistorie

5.7.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2 Situatie plangebied

Op basis van de kaart 'Waardering' van de gemeente Soest is het plangebied aangemerkt als 'Hoog'.

Waardering: hoog

Voor het stedelijk gebied betreft deze waardering gebieden die van belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met een hechte relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een herkenbaar en gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De kleine schaal van de directe woonomgeving en de grote schaal van het dorp en het landschap zijn mooi met elkaar verweven door de manier waarop verkaveling en hoofdstructuur elkaar versterken. Hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zorgt voor verbindingen tussen het kleine en het grote schaalniveau.

Ook een aanzienlijk deel van het buitengebied van de gemeente Soest heeft een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen. Voor de 'civiele landschappen' geldt dat onder meer voor aanzienlijke delen van het veenweidelandschap (waar de spoorlijn slechts een beperkte visuele verstoring vormt), de opstreckende verkaveling aan weerszijden van de Birkstraat, de veenontginningen ten zuidwesten van Soest en het stuifzandgebied langs de noordrand van de stuwwal. Een bijzonder complex binnen deze waarderingscategorie is de gave, door bebouwing ingesloten geraakte eng. Ook vrijwel alle buitenplaatsen in Soest vallen in deze categorie.

Vanwege zijn ensemblewaarde en de uitkomsten van diverse studies zijn de militaire landschappen in de gemeente Soest, d.w.z. het militair vliegveld en de verschillende oefen- en kazerneterreinen in zijn geheel in de hoogste waarderingscategorie geplaatst. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze waardering is gebaseerd op studies uit 2006 en 2007, en dat er geen mogelijkheden waren deze studies te toetsen aan de huidige staat van de terreinen. De bijzondere waarde van de militaire terreinen is vooral gelegen in de ensemblewaarde van het totale complex, de nationale betekenis ervan en de gelaagdheid van diverse militaire periodes die er nog terug te vinden is.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van de waardering 'hoog' wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied de bestemming gewijzigd wordt van agrarisch naar wonen en dat in de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kenmerken. Het gemeentelijk beleid voor vrijkomende

bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Hierdoor is de ontwikkeling stedenbouwkundig passend en blijft de ruimtelijke kwaliteit van de Lange Brinkweg en omgeving behouden.

Gezien het vorenstaande past het plan binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

5.8 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. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.9. Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 8 kilometer afstand van het plangebied. Uit de uitgevoerde Aerijs-berekening (zie bijlage 4 bij deze toelichting voor de resultaten), is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van dit project geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00

mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het gebied inzake de realisatie van twee nieuwe vijf-onder-een-kapwoningen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

In voorliggend geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

'Agrarisch met waarden' (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit en het behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

'Tuin' (Artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, perceelsootsluitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater.

'Wonen' (Artikel 5)

De gronden waar de woningen worden gerealiseerd en de gronden ter plaatse van het achtererfgebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn hier tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De woningen moeten in de vorm van een rijwoning en binnen het aanwezige bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogten voor de woningen zijn respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter, vanwege de maatvoeringsaanduiding. Bijbehorende bouwwerken moeten ook aan bepaalde maatvoeringen voldoen en mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

'Waarde - Archeologie lage verwachting' (Artikel 6)

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. Deze gronden zijn, behalve voor de hierboven beschreven bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' heeft voorrang op de andere op de gronden voorkomende bestemmingen.

Ter plaatse van de gronden is archeologisch onderzoek verplicht. In een aantal gevallen, zoals wanneer het bebouwing betreft die nodig is voor het archeologisch onderzoek (maximale bouwhoogte van 5 meter) of het bebouwing betreft op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling (Artikel 7)

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen, dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals meegeteld worden.

Algemene bouwregels (Artikel 8)

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is bijvoorbeeld een regeling voor de onderkeldering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In de algemene gebruiksbeepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten en Nota parkeernormen actueel te houden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren voor de toevoeging van een aantal woningen. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

8.1.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

8.1.2 Inspraak

In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lange Brinkweg 69" heeft vanaf 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Brinkweg 69' kenbaar maken. In totaal is er 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota (opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit) is deze zienswijze opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Aerijs-berekening

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek