

Gemeente Soest
Bestemmingsplan
Korte Brinkweg 51

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
12 maart 2018

Kenmerk 0342-31-T01
Projectnummer 0342-31

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het projectgebied	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4.1.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied	2
1.4.2.	Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"	3
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2.	Verdrag van Malta	6
2.2.3.	Wet natuurbescherming	6
2.2.4.	Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland	7
2.2.5.	Nationaal bestuursakkoord Water	7
2.2.6.	Nationaal Waterplan	7
2.2.7.	Watertoets	8
2.2.8.	De Europese kaderrichtlijn Water	8
2.2.9.	Wet gemeentelijke watertaken	8
2.3.	Provinciaal beleid	9
2.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
2.3.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	10
2.3.3.	Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021	11
2.3.4.	Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming	11
2.4.	Regionaal beleid	12
2.4.1.	Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021	12
2.5.	Gemeentelijk beleid	12
2.5.1.	Structuurvisie Soest	12
2.5.2.	Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief	13
2.5.3.	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan	13
2.5.4.	Groenstructuurplan	14
2.5.5.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	14
2.5.6.	Bescherming en kap van bomen 2012	14
2.5.7.	Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening	15
2.5.8.	Duurzaamheidsplan 2016-2020	15
2.5.9.	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	16
2.5.10.	Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015	16
2.5.11.	Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017	17
2.5.12.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	17
2.5.13.	Welstandsbeleid	17

2.5.14. Cultuurhistorische waardenkaart	19
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	21
3.1. Bestaande situatie	21
3.1.1. Cultuurhistorie	21
3.1.2. Stedenbouw	21
3.1.3. Functionele structuur	22
3.1.4. Verkeersstructuur	22
3.1.5. Groen	22
3.1.6. Water	22
3.2. Toekomstige situatie	23
3.2.1. Stedenbouw	23
3.2.2. Verkeer en parkeren	25
3.2.3. Groen	25
3.2.4. Water	26
Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken	27
4.1. Algemeen	27
4.2. Milieuaspecten	27
4.2.1. Bodem	27
4.2.2. Milieuzonering	27
4.2.3. Geluidhinder	29
4.2.4. Luchtkwaliteit	30
4.2.5. Externe veiligheid	30
4.3. Water	31
4.4. Natuurwaarden	33
4.5. Archeologie en cultuurhistorie	34
4.5.1. Archeologie	34
4.5.2. Cultuurhistorie	36
4.6. Kabels en leidingen	36
Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling	37
5.1. Inleiding	37
5.2. Toelichting	37
5.3. De regels	37
5.4. De verbeelding	39
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	40
6.1. Economische uitvoerbaarheid	40
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3. Ontwerpbestemmingsplan	40

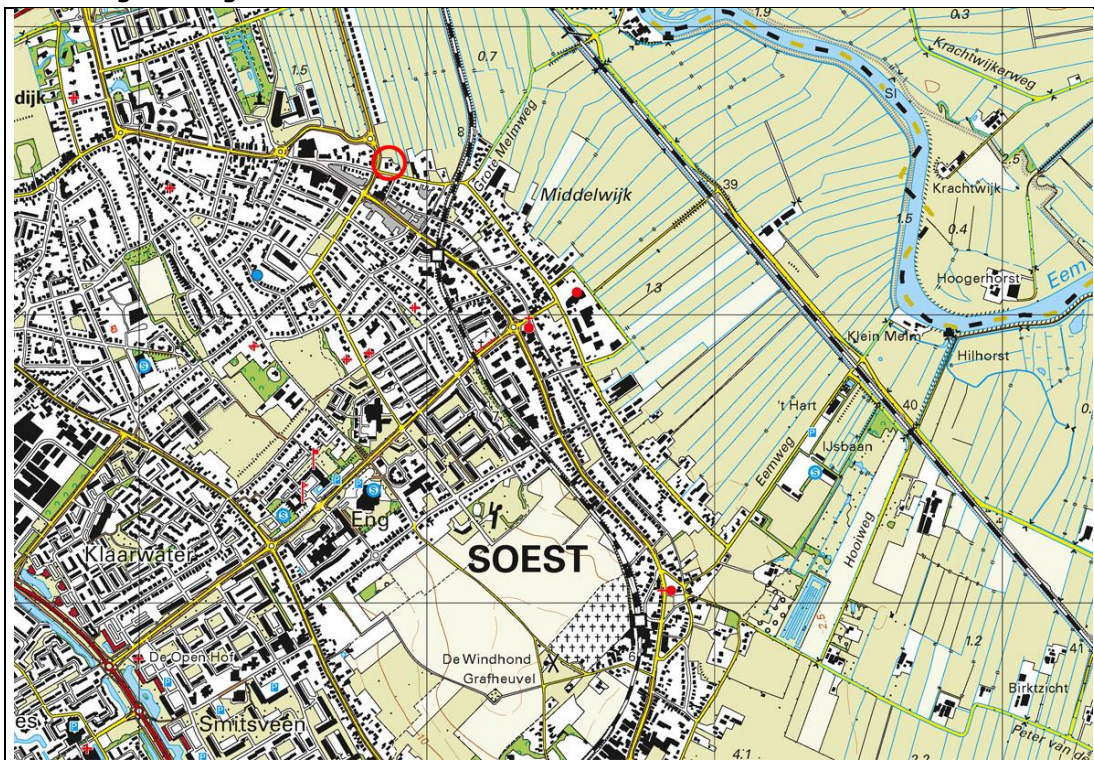
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het bebouwingslint aan de noordzijde van de Korte Brinkweg staat op nummer 51 de langhuisboerderij 't Puntje, die na jarenlange leegstand, ernstig in verval is geraakt. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. De ontwikkelaar Vorstelijk Wonen BV heeft het voornemen om de boerderij te restaureren. De restauratie is zeer kostbaar. Om die restauratie te kunnen financieren, zal de boerderij worden gesplitst en zullen op het achtererf vijf woningen worden gebouwd en zal de bestaande veestalling naast de boerderij worden herbouwd tot woning.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de restauratie van de boerderij en de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op het perceel Korte Brinkweg 51 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

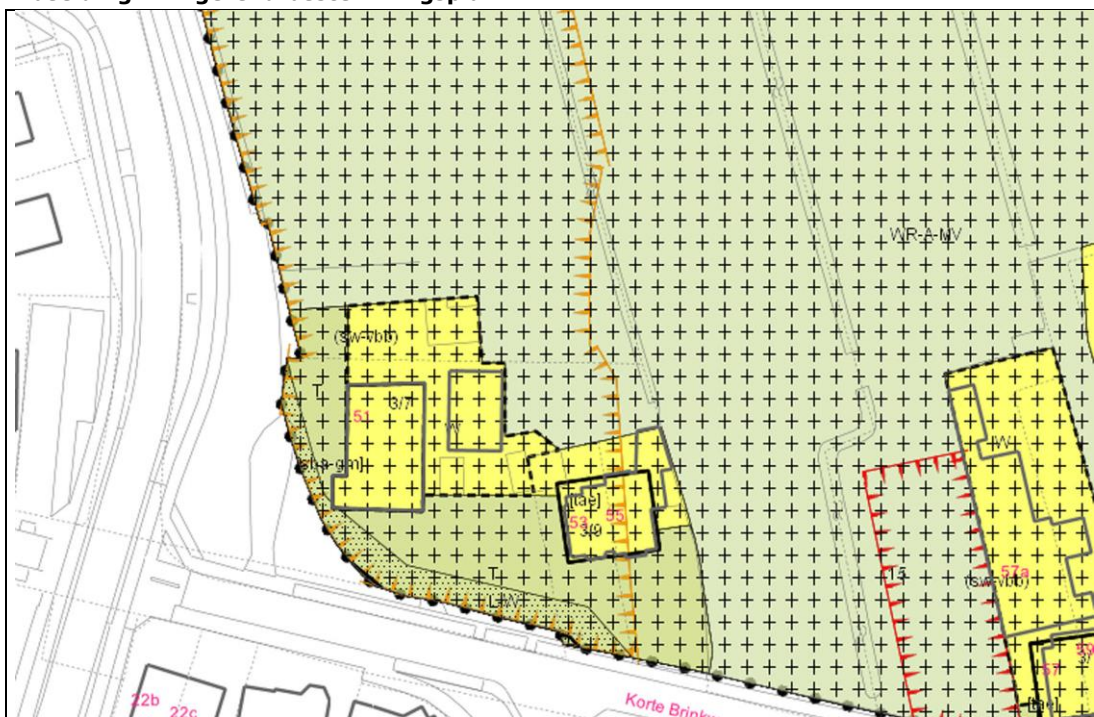
Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Soest op de hoek van de Korte Brinkweg en de Stadhouderslaan.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Agrarisch met waarden". In de bestemming "Wonen" is door middel van een bouwvlak de boerderij aangegeven. Binnen dit bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3 en 7 meter. Door middel van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijke monumenten' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument. In het bestemmingsvlak is ten slotte de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing' aangegeven. Op grond hiervan zijn meer bijgebouwen toegestaan dan bij 'normale' vrijstaande woningen. De voortuin heeft de bestemming "Tuin". Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is geen woningbouw toegestaan. Het perceel ligt bovendien binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - weg'. Op grond daarvan dient bij nieuwbouw specifieke aandacht aan geluidhinder als gevolg van de Stadhouderslaan te worden besteed.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden ge-

roerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.

Daarnaast heeft de rand van het perceel de dubbelbestemming "Leiding-Water". Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een (ondergrondse) watertransportleiding, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

1.4.2. Paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets"

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening, waarvan in paragraaf 2.5.7 een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

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

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Inleiding

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met ingang van 1 juli 2017 is echtere een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het aantal woningen neemt met zeven toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

2.2.2. Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

2.2.3. Wet natuurbescherming

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

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

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de

Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

2.2.4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

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

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

De EHS is opgenomen in het Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water

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

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

2.2.6. Nationaal Waterplan

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

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

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

2.2.7. Watertoets

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

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

2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water

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

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

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

2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten

ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

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

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

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. De nieuwe woningen op het achtererf van de boerderij zijn binnen de rode contour van Soest geprojecteerd.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;

- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

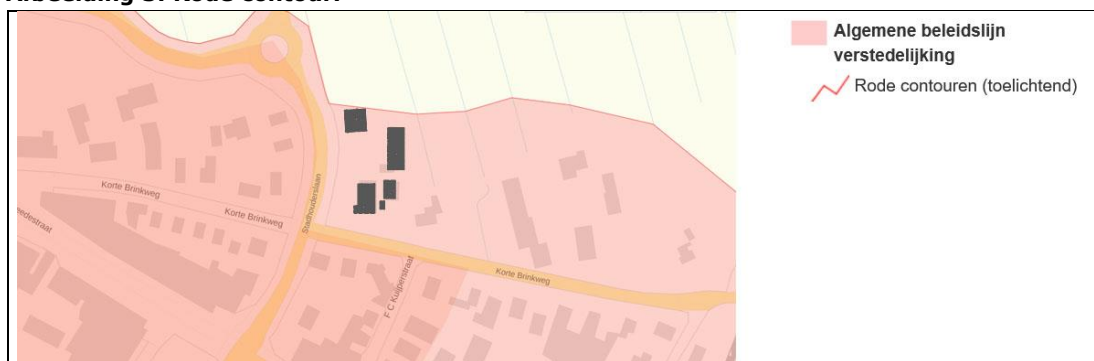
De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Afbeelding 3: Rode contour.

2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 hebben Provinciale Staten het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Vanaf 2016 is al het bodem-, water- en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. Het plan een praktische bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie zet in op een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Voor bodem, water en milieu betekent dit dat:

- gestreefd wordt naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- gestreefd wordt naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wnb moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

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

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

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

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurvisie Soest

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

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de be-

bouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

2.5.2. Wonen in Soest, Woningmarkt in perspectief

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. De gedateerdheid van deze woonvisie is aanleiding geweest om in 2012 een nieuwe woonvisie op te stellen. De woningmarktonderzoeken uit 2010 en 2012 lieten immers zien dat een actualisering erg gewenst was omdat de zwaartepunten verschoven zijn. 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.

Geconstateerd kan worden dat de crisis van de woningmarkt sinds 2012 verdwenen is "als sneeuw voor de zon". De realisatie van woningen in de duurdere sector is zeker gewenst en zal voor doorstroming op de woningmarkt kunnen zorgen.

Met de nota Wonen wordt gestuurd op afspraken, vraaggestuurd bouwen en de kwaliteit van het gebied zelf. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de woonvisie. De woonvisie gaat echter niet in op individuele bouwinitiatieven.

2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Stadhouderslaan en de Beek en Daalselaan behoren tot de hoofdwegenstructuur. Alle wegen rond het plangebied behoren daar niet toe.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 28 september 2017 is

deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 3.2.2 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Korte Brinkweg 51 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

2.5.4. Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Soest ("Staalkaart in het Groen") is de hoofd-groen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soestduinen. Hoewel het Groenstructuurplan niet ingaat op de bomenstructuren rond de planlocatie, maakt een versterking van de bestaande groenstructuur deel van het plan uit.

2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:

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

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

2.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012

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

- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplant-

plicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld. Uit de digitale bomenkaart blijkt dat er in het plangebied geen bomen staan die behouden zouden moeten blijven.




2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

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

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

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

Afbeelding 4: Parkeernormen woningbouw.

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

Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

2.5.8. Duurzaamheidsplan 2016-2020

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

2.5.9. Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeenteraad van Soest heeft op 17 maart 2011 het Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 voor de gehele gemeente vastgesteld¹, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Het nieuwe waterplan komt grotendeels overeen met het Gemeentelijk Waterplan 2004-2008, omdat de fysieke omgeving van Soest sindsdien redelijk gelijk is gebleven. Dit betekent dat de visie op de manier waarop wateraspecten in Soest van belang zijn nu niet wezenlijk kan zijn veranderd ten opzichte van de visie die in 2004 in het waterplan is geformuleerd.

Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfilteerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

2.5.10. Grondwaterplan Soest Planperiode 2011-2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

De gemeente Soest streeft in haar gebied naar een duurzaam grondwatersysteem, met een grondwaterstand die geen structurele overlast veroorzaakt bij de bewoners. Daarnaast wil de gemeente de grondwaterstand niet onnodig verlagen, omdat dit anders botst met de visie de verdroging van de natuur te voorkomen. Ook wil de gemeente voorkomen dat de bodem of het grondwater (op de lange termijn) verontreinigd wordt door actieve infiltratie van verontreinigd afstromend hemelwater (bijvoorbeeld bij afkoppelen).

De gemeente Soest wil de aanwezige structurele grondwateroverlast gaan verminderen en daarnaast voorkomen dat toekomstige grondwateroverlast gaat ontstaan. Bij grondwateroverlast wil de gemeente waar mogelijk meewerken aan duurzame/innovatieve oplossingen. Ook wil de gemeente een duidelijk aanspreekpunt zijn voor burgers en bedrijven betreffende

¹ Er wordt een nieuw rioleringsplan (vGRP Soest-Baarn 2018-2022) voorbereid, maar dit is nog niet vastgesteld.

grondwaterproblematiek en vragen over het grondwater. De gemeente heeft ten aanzien van het ondiepe grondwater een duidelijke regiefunctie.

Om in het bestaand stedelijk gebied, bij inbreidingen, sloop-nieuwbouw en voor te ontwikkelen stedelijk gebied grondwateroverlast te voorkomen, wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde:

- ophogen van het maaiveld;
- het aanleggen van extra oppervlaktewater dan wel het verlagen van het oppervlaktewaterpeil;
- het aanleggen van drainage onder vrij verval.
- De gemeente Soest past in beginsel geen onderbemaling van drainagesystemen toe.

2.5.11. Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

2.5.12. Plan van aanpak Diffuse bronnen

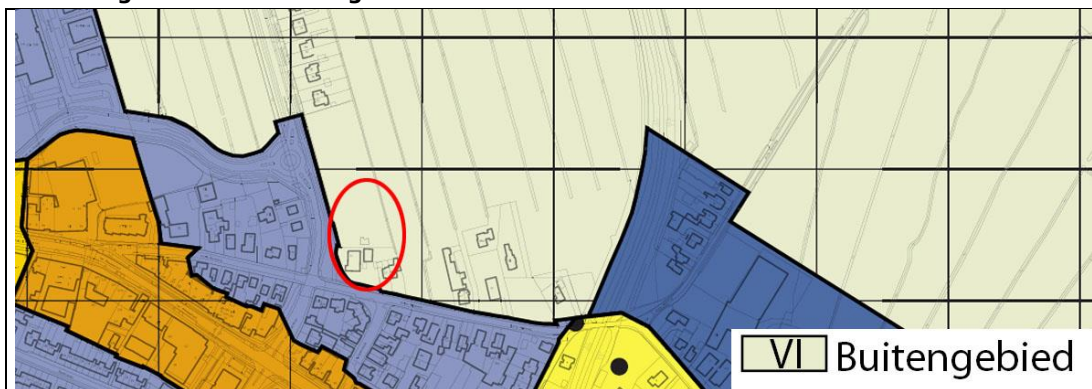
Alle lozingen van afvalwater op oppervlaktewater zijn gesaneerd. Het afvalwater wordt nu gezuiverd op de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het oppervlaktewater is hierdoor sterk verbeterd. Waterschap Vallei & Veluwe, als waterbeheerder, streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog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

2.5.13. Welstandsbeleid

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

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5: Gebiedsindeling Welstandsnota.



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

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

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

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

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

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

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

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

In december is het bouwplan aan welstand gepresenteerd, waarbij is toegelicht dat voor de herontwikkeling is uitgegaan van het boerenerf-concept (zie paragraaf 3.2.1). Naar aanleiding van deze presentatie is één bouwblok iets gedraaid.

2.5.14. Cultuurhistorische waardenkaart

De boerderij is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Soest aangewezen als gemeentelijk monument. In de motivatie wordt aangegeven dat sprake is van een gedeeltelijk witgepleisterde langhuisboerderij met uitgebouwde kruk onder een rieten afgewolfd zadeldak uit de 18e eeuw. De boerderij is van architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype, de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis en vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis en vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en de detaillering. De boerde-

rij is daarmee van betekenis voor de nederzettingsgeschiedenis als onderdeel van de historische agrarische bebouwing.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

3.1.1. Cultuurhistorie

De Korte Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. De Korte Brinkweg ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Soest. Voorbij de kruising met de spoorlijn, die in de directe nabijheid van het plangebied ligt, krijgt ze de naam Lange Brinkweg. De Korte en Lange Brinkweg lopen evenwijdig aan de Van Weedestraat en Steenhoffstraat en het tussengelegen Kerkpad Noordzijde. Deze straten vormen het historische deel van het dorp Soest, op de overgang van de hoge Eng naar het laag gelegen Eemland met de slingerende Eem. Het stratenpatroon van dit deel van Soest komt al voor op de topografische kaart uit 1874 en is sindsdien nauwelijks gewijzigd. Een uitzondering hierop vormt overigens de Beek en Daalselaan, die in het begin van deze eeuw als omleidingsroute langs het centrum van Soest is aangelegd.

Afbeelding 6: Historische topografie.



Op het perceel Korte Brinkweg 51 staat een langhuisboerderij uit de 18de eeuw, die is aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand heeft een L-vormige plattegrond. Het afgewolfde zadeldak is met riet gedekt. Ook de kruk (= het dwarsgeplaatste deel) aan de linkerzijde heeft een rieten dak en een deur. In de asymmetrische witgepleisterde voorgevel zijn twee negenruits schuifvensters aangebracht. Rechts daarvan is een kleiner venster en het kelderraam onder de opkamer. In de ongepleisterde rechter zijgevel is een toegangsdeur. De oorspronkelijke luiken zijn verdwenen. In de spoelkeuken ('geut') bevindt zich nog een pomp. De bouwkundige staat van de boerderij is zeer slecht. Aan de oostzijde van het pand staan een veestal en een bakhuisje. Achter de boerderij zijn de restanten van de ingestorte hooiberg nog aanwezig.

3.1.2. Stedenbouw

De Korte Brinkweg ligt niet alleen op de rand van bebouwde kom en landschap maar bezit ook nog steeds de kenmerken van een landweg. Aan de zuidkant is de dorps bebouwing relatief compact, aan de noordkant is de landschappelijke bebouwing wat ruimer opgezet. De bebouwing heeft in de afgelopen decennia uiteraard veranderingen ondergaan en is in de loop der jaren verder verdicht. De agrarische bedrijvigheid is daarbij geleidelijk vervangen door woningbouw. Het perceel op huisnummer 51 ligt in deze landschappelijke zone.

Afbeelding 7: Slechte bouwkundige situatie.



De vorm van het plangebied is bepaald door de weginfrastructuur en door de richting van het slotenpatroon van het poldergebied zuidelijk van de Eem.

Op het perceel zijn de monumentale boerderij, een veestalling en een bakhuisje aanwezig.

3.1.3. Functionele structuur

De meeste percelen langs de Korte Brinkweg en de omliggende wegen hebben een woonfunctie danwel een agrarische functie. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het winkelcentrum van Soest aan de Van Weedestraat.

3.1.4. Verkeersstructuur

De Korte Brinkweg is een woonstraat. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Ook voor de Stadhouderslaan aan de westzijde van het perceel geldt die maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Op de Beek en Daalselaan bedraagt de maximumsnelheid 50 kilometer per uur.

3.1.5. Groen

Op het voorste deel van het perceel staan de boerderij en de bijgebouwen. Het terrein daarachter is gedeeltelijk verruigd en voor het overige in gebruik als grasland. Hier is een walnootboom aanwezig. Op de perceelsscheiding met de Stadhouderslaan is een haag aanwezig.

3.1.6. Water

Grondwater

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift af-

gevoerd naar de Eem. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) blijkt dat het grondwater ten tijde van het onderzoek gemiddeld op 0,78 m-mv lag.

Oppervlaktewater

Langs de oostelijke perceelsgrens is een kavelsloot aanwezig.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Daarbij mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel).

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouw

De monumentale boerderij zal worden gerestaureerd en gesplitst. De veestalling daarnaast zal ingrijpend worden herbouwd tot een vrijstaande woning. Op het achtererf worden nog vijf woningen gebouwd. Rondom het achtererf van de boerderij wordt aan de oostzijde van het perceel een rijtje met drie woningen gebouwd en ten noorden van dit achtererf twee twee-onder-één-kapwoningen.

De nieuwe bebouwing voegt zich naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Korte Brinkweg. Dit betekent dat de woningen op de kavel zijn geclusterd rondom het erf en zich zullen richten op dit erf. Daarnaast sluiten de bouwmassa's zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving.

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de zogenaamde boerenerf-concept. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting op het erf. Vanuit landschappelijk perspectief is een erf gecreëerd waaraan de verschillende gebouwen gesitueerd zijn. Om het erf heen ligt onverhard gebied met gras of tuin. Ook worden bomen geplant om de bebouwing af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving. Voor de woningen is voldoende ruimte beschikbaar om parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren.

Doordat tussen de woningen een ruimte ligt, wordt het erf minder sterk omsloten en ontstaat een ontspannen ruimte die aansluit bij het karakter van de van oudsher aanwezige boerenerven. Het ontspannen karakter wordt verder versterkt doordat de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een voorstel gedaan om de bouwplannen zorgvuldig in te passen. Het perceel Korte Brinkweg 51 heeft richting de polder een open karakter. Tussen de woningen en boerderijen door is er veel doorzicht naar achter. Bij de situatie

ring van de nieuwe woningen is dit doorzicht als uitgangspunt meegenomen, zowel de keuze voor de beplanting als de situering van de gebouwen dragen hieraan bij.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



Om de ontwikkeling op deze kavel goed in te passen, wordt er gebruik gemaakt van gebiedseigen kwaliteiten zoals herkenbare beplanting en architectuur. De beplanting die wordt toegepast heeft een open karakter en bestaat uit gebiedseigen soorten, die veelvuldig zijn terug te vinden in het omringende landschap en zorgen voor een goede overgang naar dit landschap en naastgelegen kavels.

De architectuur is geïnspireerd op de boerderijen en woningen van dit lint van de Korte Brinkweg. De nieuwbouw krijgt een gebiedseigen materialisering en kleurgebruik. De nieuwe bebouwing versterkt zodoende het karakter van het boerenerf en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw, in dit geval de bestaande boerderij. De schuurtypologie is hiervoor uitermate geschikt. Schuur is een metafoor die staat voor een sober en stoer gebouw met simpele hoofdvorm. Voor de twee-onder-één-kap woningen is de metafoor van de wagenschuur gebruikt en voor de rijwoningen de veldschuur.

De nieuwe woningen en de bestaande boerderij hebben een gezamenlijke in- en uitrit naar de Korte Brinkweg. De stedenbouwkundige opzet sluit zodoende aan op het archetypische boerderij en erf zoals dat hier van oudsher veel voorkwam. De nieuwe bebouwing voegt zich naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Korte Brinkweg.

3.2.2. Verkeer en parkeren

Door het toevoegen van zeven woningen zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor woningen in matig/weinig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. Uitgaande van de worst case benadering betekent dat 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal extra.

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

Voor alle woningen is rekening gehouden met een parkeereis van 2 parkeerplaatsen/woning plus 0,33 parkeerplaatsen voor bezoekers. Meerdere parkeerplaatsen op eigen erf die niet onafhankelijk kunnen functioneren tellen voor één parkeerplaats. De parkeereis bedraagt derhalve 20 parkeerplaatsen.

Op de percelen van de woningen worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden in de parkeerkoffer 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve 20. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering (zie ook paragraaf 2.5.7).

Aan de noordzijde van de parkeerkoffer wordt geen haag voorzien. Dit is een bewuste keuze, omdat zodoende de openheid van het landschap op het moment dat er geen auto's staan, meer wordt benadrukt.

3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuinen krijgen uiteraard een groen karakter. Voor de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan vervaardigd, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting, om de uitvoering te waarborgen, aan de planregels is gekoppeld.

3.2.4. Water

Ter plaatse worden vijf woningen gerealiseerd en wordt de bestaande veestalling verbouwd tot woning. Daarnaast wordt boerderij gerestaureerd. Als gevolg van de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak derhalve toe. Binnen het perceel wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. De bestaande sloot langs de oostelijke perceelsgrens zal worden gehandhaafd. Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en door middel van een regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. In een brief van 31 juli 2017 heeft het Waterschap aangegeven dat is toegestaan en hiervoor op grond van de Algemene regels behorende bij de Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 geen vergunning hoeft te worden aangevraagd of een melding hoeft te worden verricht.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

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

Op basis van een vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd met de onderzoeksstrategie: NEN 5740, onverdachte locatie. Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt, omdat in de bovengrond en het grondwater enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek verlangd worden.

4.2.2. Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige func-

² PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek, Korte Brinkweg 51 Soest, 1675901A, Nijkerk, 15 december 2016

ties. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

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

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

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

Afbeelding 9: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Situatie in het projectgebied

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen op het perceel.

4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Alle wegen rondom het plangebied, met uitzondering van de Beek en Daalselaan, zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom akoestisch onderzoek³ wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de Beek en Daalselaan. Om te bepalen of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn eveneens de Stadhouderslaan en de Korte Brinkweg, in het onderzoek meegenomen.

De Beek en Daalselaan is een weg in het stedelijk gebied en heeft een geluidszone van 200 meter. Voor dit wegvak is getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat, ter plaatse van de woningen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer van de Beek en Daalselaan niet wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen maximaal 60 dB bedraagt. Derhalve dienen er via een gevelweringonderzoek extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

³ Munsterhuis geluidsadvies, Plan Korte Brinkweg 51 te Soest, wegverkeerslawaai akoestisch onderzoek, Borne, 3 februari 2017

4.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

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

Conclusie

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

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

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

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



De locatie ligt ongeveer 800 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 tussen Baarn en 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.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van zeven extra woningen in het plangebied.

4.3. Water

Watertoets

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

Algemeen

Op 17 februari 2017 is de digitale watertoets⁴ doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 17 februari 2017 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aange-wezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen

⁴ Waterschap Vallei en Veluwe, Samenvatting digitale watertoets, dossiercode 20170217-10-14670, Apeldoorn, 17 februari 2017

raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Naast de digitale watertoets is ook nog overleg gevoerd over de afkoppeling van het regenwater. Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en door middel van een regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. In een brief van 31 juli 2017 heeft het Waterschap aangegeven dat is toegestaan en hiervoor op grond van de Algemene regels behorende bij de Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 geen vergunning hoeft te worden aangevraagd of een melding hoeft te worden verricht.

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

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een quick scan⁵ flora en fauna uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot een Natura 2000-gebied is aantasting niet aan de orde. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Arkemheen-Eemland is, gelet op afstand en de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde. De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van de EHS. De ecologische hoofdstructuur is op circa 1.2 kilometer verwijderd van de projectlocatie. Weideland, wegen en een spoorweg zorgen voor een scheiding tussen het aangewezen EHS gebied en de projectlocatie. Door de scheiding van het weideland, wegen en een spoorweg kan worden uitgesloten dat deze locatie externe invloeden van dit gebied zal ondervinden.

⁵ FF Solutions, Quick scan Inventarisatie lijst flora en fauna Ontwikkeling 'Korte Brinkweg 51' te Soest, Eindrapportage, definitief, Nijkerk, 31 oktober 2016

Soortenbescherming

Het perceel vormt een geschikte habitat voor algemene broedvogels en jaarrond beschermde broedvogels. Incidenteel kan het plangebied gebruikt worden als foerageerlocatie voor vlemmuizen. De planontwikkeling resulteert echter niet in het opheffen van een vaste rust- en verblijfplaats en heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten. De voorgenomen werkzaamheden op de projectlocatie kunnen zonder verder nader onderzoek doorgang hebben. De koppeling aan de gedragscode ruimtelijke ontwikkeling van Stadswerk zal de gunstige instandhouding van de kwetsbare soorten binnen deze ontwikkeling voldoende borgen. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie**4.5.1. Archeologie**

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

Omdat de omvang van het bouwplan een gezamenlijke oppervlakte heeft die groter is dan 500 m² is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich op de gemeentelijke beleidskaart zich binnen een zone met 'welvingen in laag gelegen dekzandlandschap' bevindt, waarvoor een middelmatige verwachting voor archeologische resten van jagers-verzamelaars geldt en een lage verwachting voor archeologische resten van landbouwers.

Het plangebied ligt onderaan de voet van de Soester Eng, een stuwwal, in een overgangsg gebied naar de veenweidegronden die liggen langs de rivier de Eem. Volgens de bodemkundige kaart bestaat de bodem in het plangebied uit gooreerdgronden overgaand in veengronden. Kenmerkend voor deze gronden is dat deze zijn ontstaan in natte omstandigheden. Dit betekent dat het plangebied gedurende de prehistorie ongeschikt was voor menselijke bewoning. Resten van andere menselijke activiteiten, zoals jachtkampjes of rituele deposities, worden evenmin in het plangebied verwacht. Resten van dergelijke activiteiten zullen zich meer concentreren op begraven dekzandkopjes die ten noorden van het plangebied in het veenweidegebied worden verwacht.

⁶ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Korte Brinkweg 51 te Soest, gemeente Soest, Definitief, B17-345, Amsterdam, 7 augustus 2017

In de Late Middeleeuwen of vroege Nieuwe tijd is het plangebied ontgonnen en in gebruik genomen. De historische boerderij in het plangebied dateert uit deze periode. Sindsdien is het landschap weinig veranderd. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is daarom klein.

Bovenstaande maakt duidelijk dat de kans op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied klein is. Toch is conform het archeologiebeleid van de gemeente en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Een archeologisch booronderzoek zal eventueel aanwezige archeologische resten van jagers / verzamelaars niet goed kunnen aantonen. Een alternatief is om de bouwwerkzaamheden archeologisch te begeleiden. De begeleiding zou met behulp van vrijwilligers kunnen worden uitgevoerd.

Bovenstaand advies is op 24 juli 2017 mondeling met regio-archeoloog, Milo Verhamme, besproken.

In november 2017 is een proefsleuvenonderzoek⁷ uitgevoerd conform KNA 4.0 protocol 4003 om aan te tonen of er een archeologische vindplaats is in het plangebied. De in dit proefsleuvenonderzoek aangetroffen sporen en vondsten laten zien dat het plangebied zich op het achtererf van een boerderij bevindt waarvan de begindatering, op grond van de datering van het vondstmateriaal, omstreeks de 16de of 17de eeuw moet worden gezocht. Echter een oudere datering kan niet worden uitgesloten. Het ligt voor de hand dat de resten moeten worden toegeschreven aan de nog bestaande boerderij aan de zuidkant van het plangebied. Van deze boerderij wordt aangenomen dat hij is opgericht tijdens de ontginning van dit gebied in de Late Middeleeuwen of het begin van de Nieuwe Tijd. De bevindingen van het onderzoek lijken deze datering te bevestigen.

Voorafgaand aan de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied Korte Brinkweg 51 te Soest dient middels een archeologische opgraving de archeologische vindplaats zoals aangetroffen tijdens het vooronderzoek te worden veiliggesteld, binnen de grenzen zoals gesteld in het adviesdocument van dhr. Van Kampen (VUHbs archeologie, Adviesdocument ten behoeve van het selectiebesluit van de gemeente Soest inzake het archeologisch onderzoek aan de Korte Brinkweg 51 te Soest, Amsterdam, figuur 4.1). Dit archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden door een voor de specifieke werkzaamheden gecertificeerd archeologisch bedrijf en op basis van het door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen⁸. Naar aanleiding van deze bevindingen is een selectiebesluit genomen, waarin is besloten de opgraving te borgen door middel van voorwaarden in de omgevingsvergunning.

⁷ VUHbs archeologie, Evaluatierapport Proefsleuvenonderzoek Soest – Korte Brinkweg 51, Amsterdam, 8 november 2017

⁸ VUHbs archeologie, Programma van Eisen Opgraving Korte Brinkweg Soest, Amsterdam, december 2017

Conclusie

Om de uitvoering van de opgraving te bewerkstellingen zullen voorschriften in de omgevingsvergunning voor het aanvullende archeologische onderzoek (archeologische opgraving) worden opgenomen.

4.5.2. Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie wordt voor wat betreft de bestaande situatie verwezen naar paragraaf 3.1.1 en 3.1.2 van deze toelichting. In paragraaf 3.2.1 is aangegeven hoe het aspect cultuurhistorie is vertaald in de toekomstige stedenbouwkundige situatie.

De boerderij zal in ere en uitstraling hersteld worden en krijgt een nieuwe rieten kap. In de boerderij zullen twee seniorenwoningen gerealiseerd worden. Eén aan de voorzijde van de boerderij en één aan de achterzijde. Achter de boerderij wordt een nieuwe stalschuur gebouwd. De oude heeft geen cultuurhistorische waarde en zal worden afgebroken. De omvat een vrijstaande woning. Achter de stalschuur zal een veldschuur (waar voorheen de hooibalen werden opgeslagen) worden gerealiseerd die ruimte biedt voor drie woningen. De wagenloods op het achtererf krijgt de uitstraling van een loods waarin vroeger tractoren en landbouwwerktuigen geplaatst werden. In de loods komen twee-onder-een-kap woningen.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er zodoende geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan en dat met de herontwikkeling van de locatie de langhuisboerderij, een gemeentelijk monument, gerestaureerd en in stand gehouden wordt. De planontwikkeling draagt daarmee bij aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Langs de Korte Brinkweg ligt een hoofdwaterleiding. Hiervoor geldt een dubbelbestemming, waarbinnen geen gebouwen worden gebouwd of opgaande beplanting wordt aangelegd. Op het perceel bevinden zich echter geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning en het binnenterrein hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan. Ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' is in afwijking hiervan een bijgebouw toegestaan waarvan de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte respectievelijk niet meer bedragen dan 3 en 4,5 meter.

Artikel 4 - Wonen

De woning met het daarbij behorende achtererf, zijn bestemd voor "Wonen". In de bouwvlakken zijn bouwaanduidingen aangegeven, waaruit blijkt welke woningtypologie waar is toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding vastgelegd. In de bestemming "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om de uitvoering van het landschapsinrichtingsplan te waarborgen.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Bedrijf aan huis:

Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 5 Leiding - Water

De hoofdwaterleiding langs de Korte Brinkweg heeft de dubbelbestemming "Leiding – Water". Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemming "Tuin" is alleen na afwijken toegestaan. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijken beslist, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 6 - Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

Aan de verschillende categorieën opgenomen op de Archeologische beleidsadvieskaart (en de verbeelding) worden regels verbonden. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart dienen hiervoor in het bestemmingsplan in standaardregels te worden omgezet. Deze dubbelbestemming komt overeen met de dubbelbestemming die op deze plaats is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid.

Artikel 7- Waarde - Openheid

Ter bescherming van de openheid hebben de gronden buiten de rode contour de dubbelbestemming "Waarde - Openheid". Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding

van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Beplanting die is vereist op grond van het inpassingsplan, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld, is van dat verbod uitgezonderd. Dit gaat bijvoorbeeld om de hoogstamfruitbomen die dienen ten behoeve van de inpassing van de parkeerplaats. Deze hoogstamfruitbomen zorgen maar voor een beperkte belemmering van de openheid.

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

5.4. De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Soest en de initiatiefnemer zullen een overeenkomst afsluiten waarin het plan-schadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden (juli 2017) persoonlijk geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen direct omwonenden (1e schil) en omwonenden verder weg wonend (2e schil) van het perceel maar wel woonachtig in de omgeving. Daarnaast zijn er in overleg met de Gemeente Soest belangengroeperingen actief in de omgeving in kaart gebracht. Het verslag van deze informatieronde is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Korte Brinkweg 51 heeft van 16 november 2017 tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn in totaal negen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zijn beantwoord in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan en omgevingsvergunning Korte Brinkweg 51" die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.