

Gemeente Soest

Partiële herziening

**Bestemmingsplan Landelijk Ge-
bied, Lange Brinkweg 85**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp

September 2022

Kenmerk 0342-65-T01

Projectnummer 0342-65

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied	2
1.2.2.	Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening	2
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Cultuurhistorie	4
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
2.3.1.	Algemeen	6
2.3.2.	Verkeer en Parkeren	7
2.3.3.	Landschappelijke inpassing	7
Hoofdstuk 3.	Beleidskaders	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Interim Omgevingsverordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Structuurvisie Soest	10
3.3.2.	Groenstructuurplan	10
3.3.3.	De groene kernkwaliteit van Soest 2014	10
3.3.4.	Bescherming en kap van bomen 2012	11
3.3.5.	Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening	11
3.3.6.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	12
3.3.7.	Plan van aanpak Diffuse bronnen	13
3.3.8.	Welstandsbeleid	13
3.3.9.	Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024	14
Hoofdstuk 4.	Resultaten onderzoeken	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Milieuaspecten	16
4.2.1.	Bodem	16
4.2.2.	Milieuzonering	16
4.2.3.	Geluidhinder	18
4.2.4.	Luchtkwaliteit	18
4.2.5.	Externe veiligheid	19
4.3.	Water	20
4.4.	Natuurwaarden	21
4.5.	Archeologie	22
4.6.	Kabels en leidingen	22

Hoofdstuk 5.	Planologisch juridische regeling	23
5.1.	Algemeen	23
5.2.	Partiële herziening	23
5.3.	Regels	23
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3.	Ontwerp partiële herziening	24

Hoofdstuk 1. Inleiding

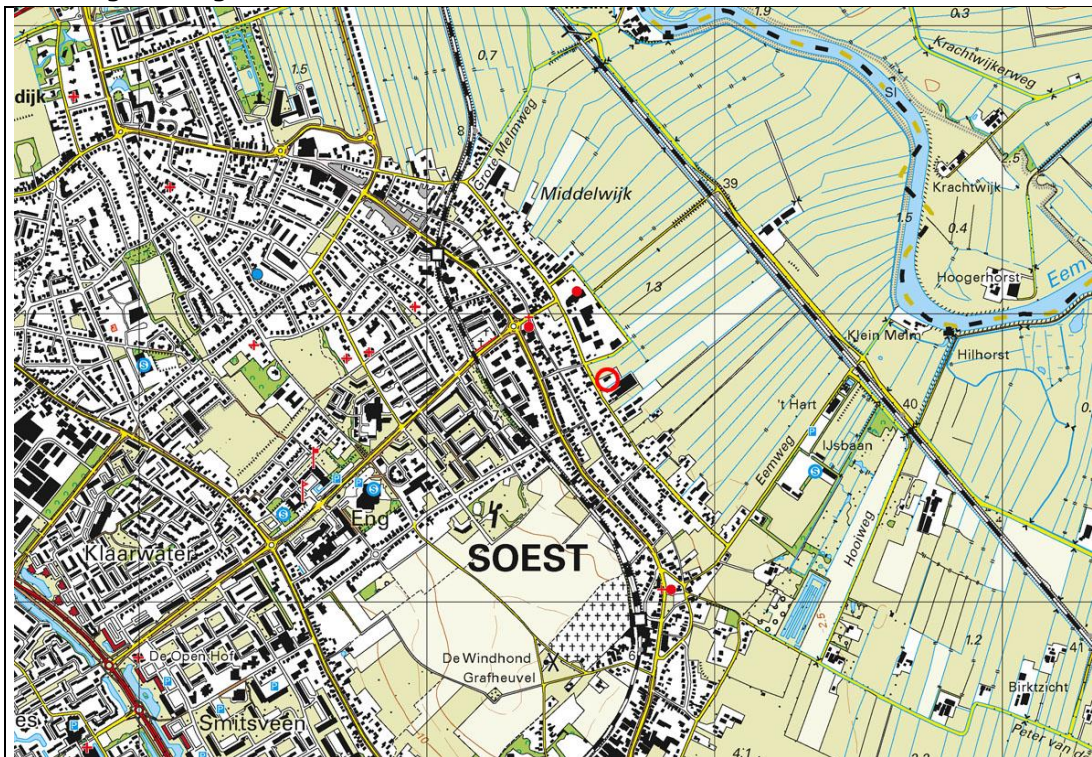
1.1. Aanleiding

De eigenaar van de veldschuur op het perceel Lange Brinkweg 85 in Soest heeft het voornemen om de veldschuur op zijn perceel te vervangen door een andere veldschuur. De gemeente Soest heeft hiervoor op 7 december 2021 (zaaknr. 2339434/2352316) een omgevingsvergunning verleend. De eigenaar van de veldschuur heeft deze gesloopt nadat de vergunning was verleend.

Tegen het besluit om die omgevingsvergunning te verlenen is een zienswijze ingediend. Bij de beoordeling van die zienswijze bleek dat de nieuwe veldschuur niet in het vigerende bestemmingsplan paste, omdat deze gedeeltelijk buiten het aanduidingsvlak wordt gebouwd dat op de verbeelding is aangegeven. Bovendien is de veldschuur groter dan is toegestaan. Op grond van de planregels van het bestemmingsplan mag het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande maatvoeringen. Voor de bestaande maatvoeringen wordt uitgegaan van de vergunde bebouwing. De bestaande veldschuur op het perceel was echter groter dan vergund. De nieuwe veldschuur heeft wel dezelfde oppervlakte als de inmiddels gesloopte veldschuur.

Om de bouw van de nieuwe veldschuur mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Vigerende bestemmingsplannen

1.2.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' mag het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande maatvoeringen. Bestaand is voor bouwwerken in de begripsomschrijvingen gedefinieerd als: "bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.

De nieuwe veldschuur heeft een andere vorm (korter, maar breder) dan de inmiddels gesloopte veldschuur. Hierdoor wordt deze gedeeltelijk buiten het aanduidingsvlak gebouwd. Bovendien is er een vergunning uit 1964 voor een veldschuur van 131 m² terwijl de gesloopte veldschuur een oppervlakte heeft van 325 m². Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de uitbreiding planologisch te kunnen legaliseren.

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

Abbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



1.2.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" 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 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 3.3.5 een samenvatting is opgenomen.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie



Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Cultuurhistorie

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

Afbeelding 4: Historische topografie.



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

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

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

Voor de veldschuur is in 1964 een bouwvergunning verleend. Deze is op de topografische kaart van 1974 voor het eerst zichtbaar. De veldschuur is rond 1993 uitgebreid. In het archief van de gemeente Soest is hiervoor geen vergunning te vinden. Op de kaart uit 1999 is te zien dat de veldschuur is uitgebreid. De veldschuur kreeg hierdoor een gelede opbouw, waarbij de voorzijde breder was dan de achterzijde, met een asymmetrische kap.

Achter de veldschuur was een paardenbak aanwezig. Begin 2022 is deze paardenbak verwijderd en is de veldschuur gesloopt.

Afbeelding 5: Bestaande situatie (gesloopte veldschuur zwart gearceerd).



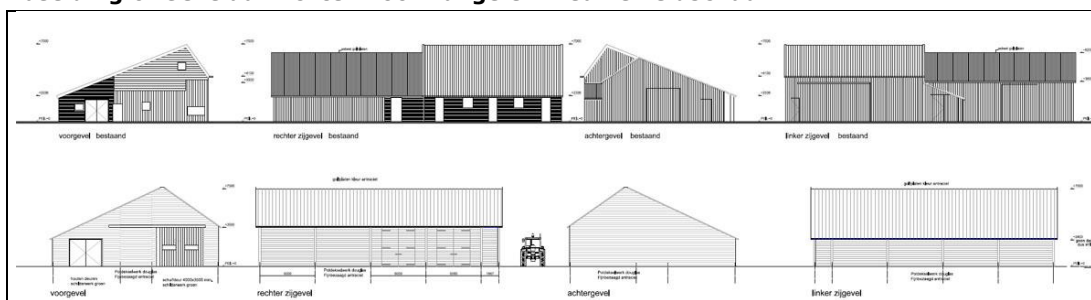
2.2. Bestaande situatie

De Lange Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. Aan de noordoostkant van de weg is een aantal (agrarische) bedrijven en woningen aanwezig. Het perceel Lange Brinkweg 85, ligt ten noorden van nummer 87. Op dit perceel is nu nog een varkenshouderij gevestigd. In de zomer

van 2022 heeft een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen, die het mogelijk maakt deze varkenshouderij te vervangen door drie woningen.

Het perceel Lange Brinkweg 85 ligt na de sloop van de veldschuur braak. Voor de nieuwe veldschuur is de fundering inmiddels aangelegd.

Afbeelding 6: Gevelaanzichten voormalige en nieuwe veldschuur.

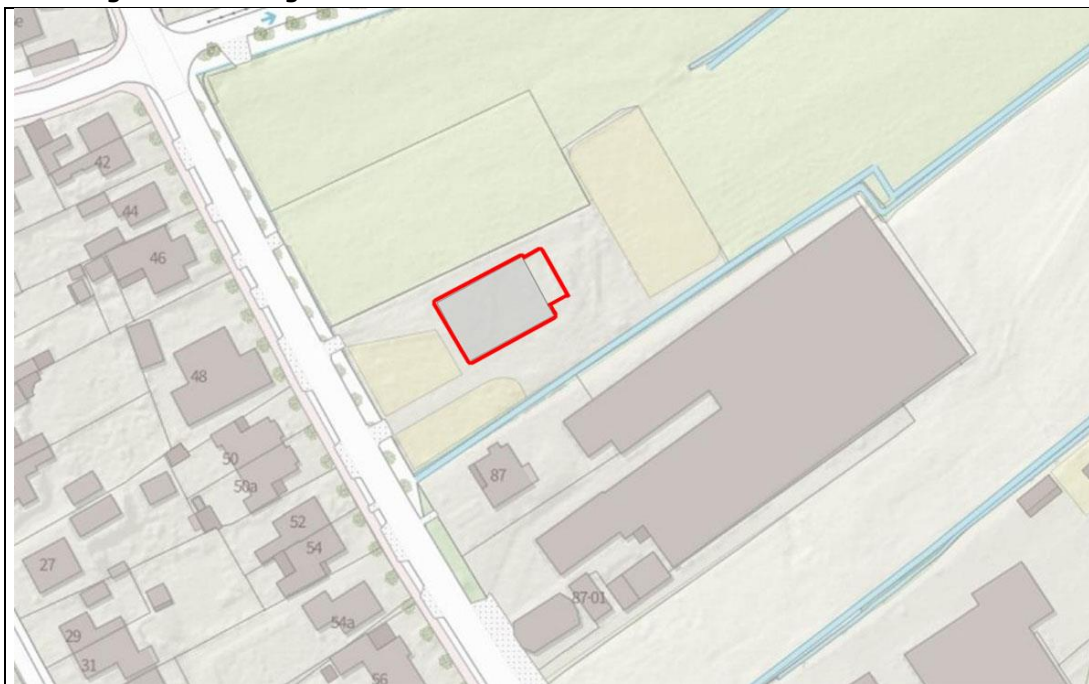


2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Algemeen

Ter plaatse van de voormalige veldschuur zal een nieuwe veldschuur worden gebouwd. Net als de voormalige veldschuur krijgt de nieuwe veldschuur een asymmetrische kap. De nieuwe veldschuur is compacter dan de voormalige veldschuur. Ten opzichte van de al 30 jaar bestaande situatie is er daardoor sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



2.3.2. Verkeer en Parkeren

Voor het gebruik van de veldschuur zijn geen kengetallen voor de verkeersaantrekkende werking beschikbaar. Gelet op de relatief beperkte omvang van de veldschuur zal de Lange Brinkweg de verkeersgeneratie zonder meer kunnen verwerken. Op eigen terrein is ook voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

2.3.3. Landschappelijke inpassing

Belangrijk uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is handhaving van het open zicht naar de polder als belangrijke kwaliteit van de locatie in het algemeen. Het kenmerk van een veldschuur is dat deze in het open veld staat. Inpassing door landschapselementen is dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks- of provinciaal beleid. Vanuit het beleid van de hogere overheden zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Derhalve is geen samenvatting van het rijksbeleid in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.2. Provinciaal beleid

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

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Soest behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

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

De omgevingsvisie gaat voor wat agrarische bebouwing uitsluitend in op agrarische bedrijfspercelen en niet op (bestaande) bebouwing buiten die percelen. In het algemeen is het beleid er wel op gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Doordat een bestaande vervallen veldschuur wordt vervangen door een nieuwe veldschuur wordt een weliswaar beperkte bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.1. Interim Omgevingsverordening

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

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

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

Het plangebied ligt net buiten de rand van het 'stedelijk gebied' in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Onder het begrip 'stedelijke functie' vallen de functies die voor het grootste deel in, of in de onmiddellijke nabijheid van dorpen en steden (stedelijk gebied) liggen en verbonden zijn aan stap en dorp. Functies die traditioneel in het landelijk gebied thuishoren, horen hier niet bij. Gelet op de begripsomschrijving van de 'veldschuur' in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (een in het open veld of weiland aanwezig agrarisch gebouw, dat bestemd is voor agrarische opslag of voor stalling van dieren) is dit geen stedelijke functie. De legalisatie van de veldschuur heeft derhalve geen betrekking op de uitbreiding van een stedelijke functie.

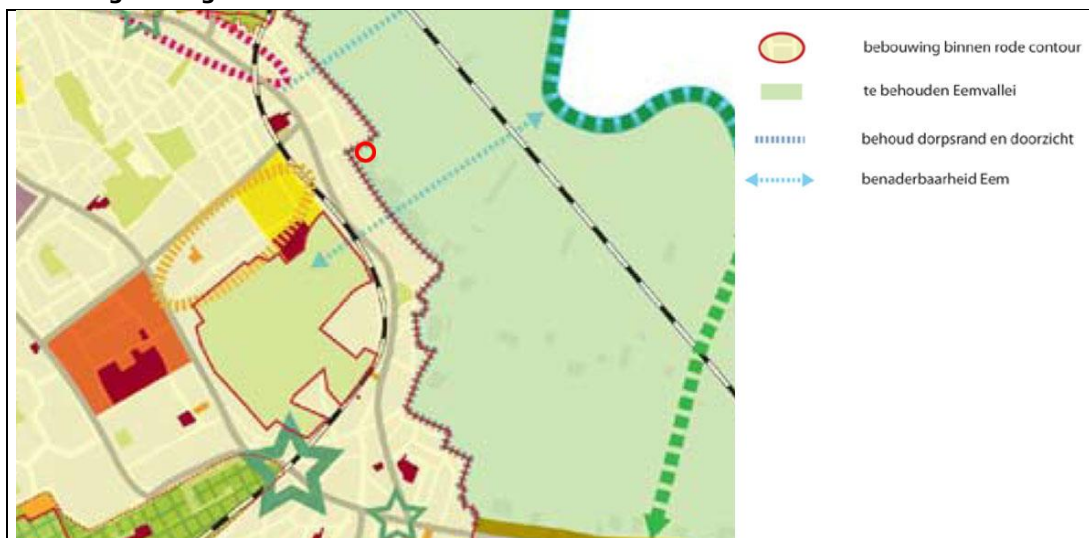
Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

Afbeelding 8: Fragment structuurvisiekaart.



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.

Langs de Lange Brinkweg is de aanduiding 'behoud dorpsrand en doorzicht' en het gebied ten noordoosten daarvan 'te behouden Eemvallei'. Doordat de nieuwe veldschuur compacter is dan de voormalige veldschuur wordt het doorzicht niet aangetast en het open karakter van de Eemvallei versterkt.

3.3.2. Groenstructuurplan

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

3.3.3. 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.

3.3.4. Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

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

3.3.5. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 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.

Omdat de oppervlakte van de veldschuur gelijk blijft, verandert de parkeereis niet.

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

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

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

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

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

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

3.3.7. Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

3.3.8. Welstandsbeleid

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 9). Het buitengebied is één van de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat geldt als welstandsnota.

In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager ervan uit 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 Lange Brinkweg is aangeduid als dorpsrand. Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een zachte overgang van de bebouwde omgeving naar het landelijk gebied:

- Achterkanten van bebouwing dienen begeleid te worden door beplanting, zonder dat hierbij grote stenige massa's een dominante uitstraling hebben op het open buitengebied;
- Beperkt toepassen van inrichtingselementen die horen bij het buitengebied. Liever geen stalen, maar houten hekwerken.

Door de gebiedseigen architectuur van de veldschuur past deze binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

Afbeelding 9: Gebiedsindeling Welstandsnota.



3.3.9. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024

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

Voor de Eempolder is het zeer open karakter samen met de strakke slagenverkaveling, grondgebonden rundveehouderij en het watersysteem van smalle (kwel)sloten en brede

weteringen kenmerkend. Door de extreme openheid is de lucht zeer zichtbaar aanwezig. De rivier de Eem is de ruggengraat van het watersysteem in Eemland en aantrekkelijk als recreatieve (water)route. Het voedselarme kwelwater vanaf de Utrechtse Heuvelrug dat hier aan het oppervlak komt, is van grote invloed op de botanische rijkdom van het gebied. Dit geldt ook voor de nog altijd aanwezige invloed van de eeuwenlange overstromingen door de zee.

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

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

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

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals bijvoorbeeld een opslaghal waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt in de Bouwverordening vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Derhalve is ook voor de herbouw van de veldschuur geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.2. Milieuzonering

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

- 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.

Abbeelding 10: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Situatie in het projectgebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een rustig buitengebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een bestemmingsplan in voorbereiding om in het kader van ruimte-voor-ruimte drie woningen te bouwen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een 'normale' woning. Die laatste woning staat het dichtst bij de voormalige veldschuur op ongeveer 22 meter. Door de planontwikkeling komt de nieuwe veldschuur 1,5 meter dichterbij die woning te staan. Voor veldschuren zijn geen richtafstanden in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen. Gelet op het extensieve gebruik is een afstand van 10 meter in dit geval aanvaardbaar.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de herbouw van de veldschuur.

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.

Het gebruik van de veldschuur voor agrarische doeleinden is geen geluidgevoelige functie. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.2.4. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

De bouw van agrarische bebouwing wordt niet in het Besluit NIBM genoemd. Uiteraard zijn de gevolgen van de herbouw van een veldschuur van 325 m² veel kleiner dan van 1.500 m woningen. In aanvulling daarop neemt de oppervlakte niet toe ten opzichte van de voorheen aanwezige bebouwing. Derhalve is het aannemelijk dat de planontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,5 microgram per m³) en fijn stof (16,2 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

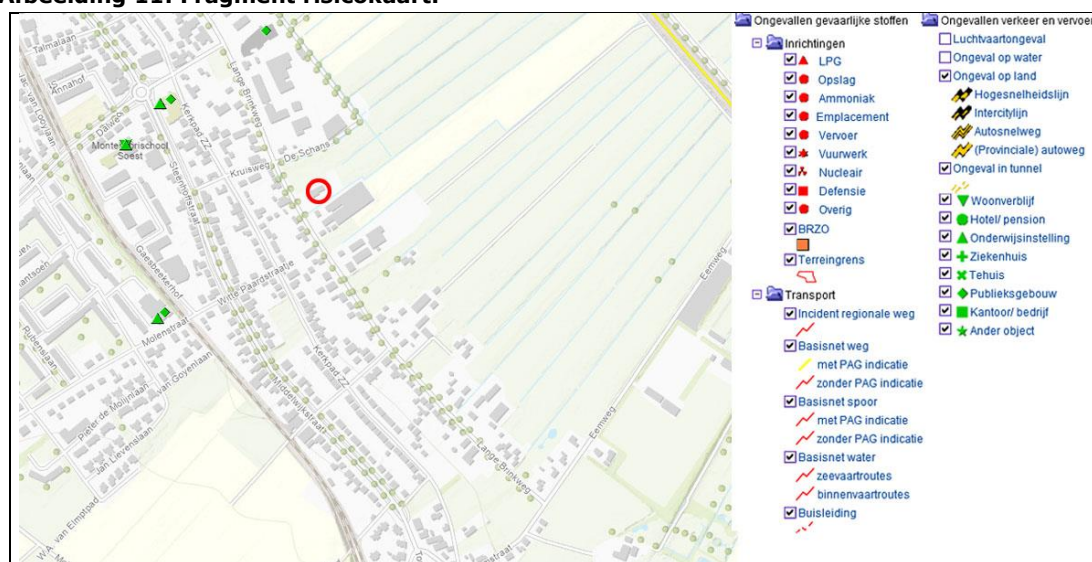
4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



De locatie ligt op meer dan 650 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de spoorlijn Baarn-Amersfoort West. Op basis van de Handreiking Risico-analyse Transport (HART) (zie afbeelding 12) blijkt op basis van de aanwezige wat het invloedsgebied van die spoorlijn is.

Afbeelding 12: Breedte invloedsgebied

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

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

Omdat de oppervlakte van de veldschuur niet wordt vergroot, is er evenmin sprake van een toename van het groepsrisico. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de herbouw van de veldschuur op het perceel.

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 orderingsproces 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 28 juni 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met 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 15 september 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

4.4. Natuurwaarden

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

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 8,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Arkemheen' Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft de planontwikkeling uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

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

Gelet op de afstand van 11,3 kilometer tot aan het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige natuurgebied Oostelijke Vechtplassen kan met zekerheid gesteld worden dat het gebruik van

de veldschuur niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in dat natuurgebied die groter is dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Soortenbescherming

De planlocatie ligt braak en is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn er wanneer de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

De ontwikkeling aan de Lange Brinkweg 85 te Soest is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.5. Archeologie

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel heeft het plangebied twee archeologische verwachtingszones. Het grootste deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting. De uiterste noordoostpunt van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. In alle gevallen geldt dat het strengste regime leidend is bij plantoetsing door de bevoegde overheid.

In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient in principe voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De bodemingreep is in dit geval kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat tijdens grondverzet archeologische toevalsvondsten worden gedaan. In dat geval dient de uitvoerder van dit grondwerk hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Soest, of haar adviseur het Centrum voor Archeologie Amersfoort (archeologie@amersfoort.nl).

4.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

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

5.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342. BPLG00XY-0201) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1.000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-65-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 wordt verstaan. Daarnaast zijn de begrippen bestaand en landschappelijk inpassingsplan gedefinieerd.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot - en bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is in artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

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

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse instanties. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Ontwerp partiële herziening

Het ontwerp van de partiële herziening van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 wordt gedurende zes weken voor een ieder en ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3	Aanpassing van de regels	5
Hoofdstuk 3	Algemene regels	6
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	6
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	7
Artikel 5	Overgangsrecht	7
Artikel 6	Slotregel	8

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 met Identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG00XY-0201 van de gemeente Soest;
- 1.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied:**
het bestemmingsplan Landelijk Gebied met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401 van de gemeente Soest;
- 1.3 partiële herziening:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

Artikel 2 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

De regels behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald, met dien verstande dat de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' in het bestemmingsplan Landelijk Gebied in de onderhavige partiële herziening wordt aangeduid als 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanpassing van de regels

3.1 Aanpassing bouwregels bestemming "Agrarisch met waarden"

Artikel 3.2.1, sub c wordt als volgt aangepast:

- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' mag het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan ~~de bestaande maatvoeringen~~ *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 5.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 5.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85".

Analoge verbeelding

