

Toelichting
Vastgesteld wijzigingsplan
Lange Brinkweg 31 C
NL.IMRO.0342.WPSOE0008-0301
01 juli 2014

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Doelstelling.....	6
1.4 Vigerend plan.....	8
1.4.1 artikel wro-zone - wijzigingsgebied 4	10
1.4.2 Uit: Toelichting Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	11
1.4.3 Nieuwe ontwikkelingen	11
1.5 Leeswijzer	11
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	13
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 De Nota Ruimte	15
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2.3 Wettelijke kaders	16
3.2.4 Nota Belvédère	16
3.2.5 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	16
3.2.6 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)	16
3.2.7 Natuurbeschermingswet (1998)	17
3.2.8 Flora- en Faunawet	17
3.2.9 Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	17
3.2.10 Watertoets	17
3.2.11 De Europese kaderrichtlijn Water	17
3.2.12 Wet geluidhinder	18
3.2.13 Wet gemeentelijke watertaken	19
3.3 Provinciaal beleid.....	19
3.3.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015) en Beleidslijn	19
3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)	21
3.3.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.....	23
3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015.....	24
3.3.5 Grondwaterplan 2008-2013.....	25
3.4 Regionaal beleid	25
3.4.1 Waterbeheerplan.....	25
3.5 Gemeentelijk beleid	25
3.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030.....	25
3.5.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.....	26
3.5.3 Landschapsonwikkelingsplan 2005-2015	26
3.5.4 Groenstructuurplan	26
3.5.5 Welstandsbeleid en beeldkwaliteitsplannen.....	27
3.5.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	28

3.5.7 Gemeentelijke woonvisie.....	28
3.5.8 Beschermd stads- en dorpsgezicht	29
3.5.9 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008	29
3.5.10 Grondwaterplan Soest.....	29
3.5.11 Gemeentelijk Rioleringsplan.....	30
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	31
4.1 Planbeschrijving	31
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Milieuaspecten.....	33
5.2.1 Milieueffectrapportage	33
5.2.2 Bodem.....	33
5.2.3 Milieuzonering	34
5.2.4 Geluid.....	37
5.2.5 Geur.....	38
5.2.6 Luchtkwaliteit	39
5.2.7 Externe veiligheid	40
5.2.8 Schade aan het milieu	42
5.3 Water.....	42
5.3.1 Waterkwantiteit en -kwaliteit	42
5.3.2 Watertoets	42
5.4 Natuur	43
5.4.1 Soortenbescherming.....	43
5.4.2 Gebiedsbescherming	44
5.5 Archeologie.....	46
5.6 Duurzaamheid.....	48
5.7 Kabels en leidingen.....	49
5.8 Privaatrechtelijke overeenkomst.....	49
5.9 Sloop bouwwerken, nieuwe woning en bestemming huidige bedrijfswoning.....	49
5.10 Uitwerking bouwplan en welstand en inpassing in relatie met landelijk	49
5.11 Gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied leiding	49
5.12 Geen detailhandel en buitenopslag.....	50
5.13 Bestemming vrijkomende grond	50
5.14 Parkeerruimte	50
5.15 Verkeersafwikkeling	50
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	53
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	55
7.1 Algemeen	55
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	57
8.1 Procedure en fase bestemmingsplan	57
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

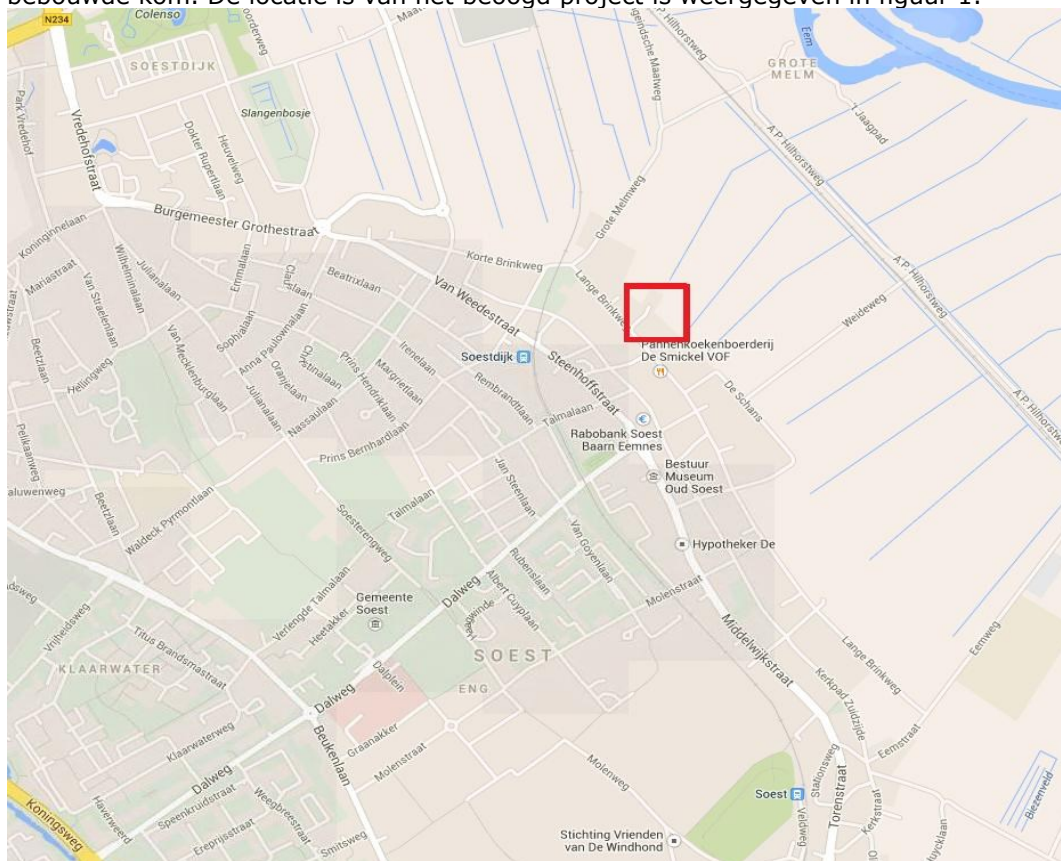
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Lange Brinkweg 31a te Soest wil de agrarische bedrijfsactiviteiten op dit perceel te beëindigen. De eigenaar wenst de te slopen bedrijfsgebouwen en op te breken verharding in het kader van de 'ruimte voor ruimte regeling' te compenseren met de bouw van een nieuwe eengezinswoning. Het perceel dat thans wordt gebruikt voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf wordt na de realisatie van het project deels gebruikt voor de woondoeleinden, deels als tuin en deels als landbouwgrond. Het gewijzigde gebruik van het perceel, van agrarisch bedrijf naar: 'wonen', 'tuin' en 'agrarisch met waarden' is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

In het bestemmingsplan is voor het perceel Lange Brinkweg 31a een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om gebruik te maken van deze bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan is beschreven in de volgende hoofdstukken.

1.2 Ligging van het plangebied

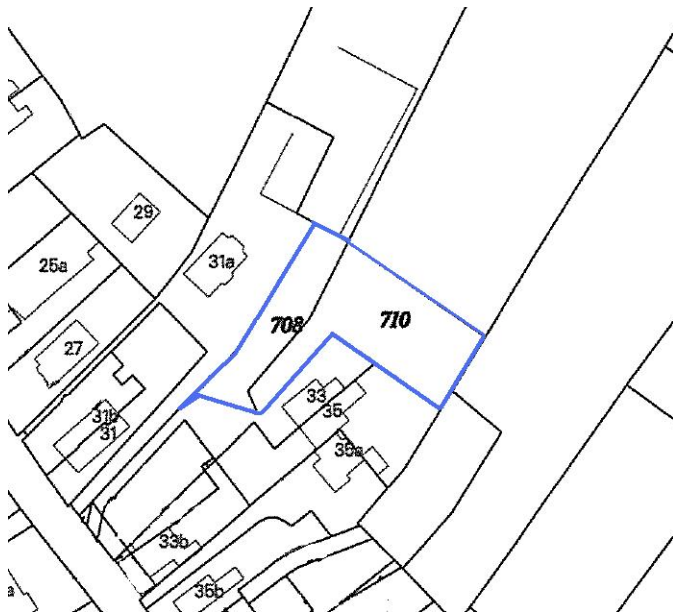
Het te beëindigen agrarisch bedrijf en de te bouwen woning zijn gelegen aan de Lange Brinkweg 31a, 3764AA SOEST. Het perceel ligt aan de noordoostzijde van Soest op de grens van de bebouwde kom. De locatie is van het beoogd project is weergegeven in figuur 1.



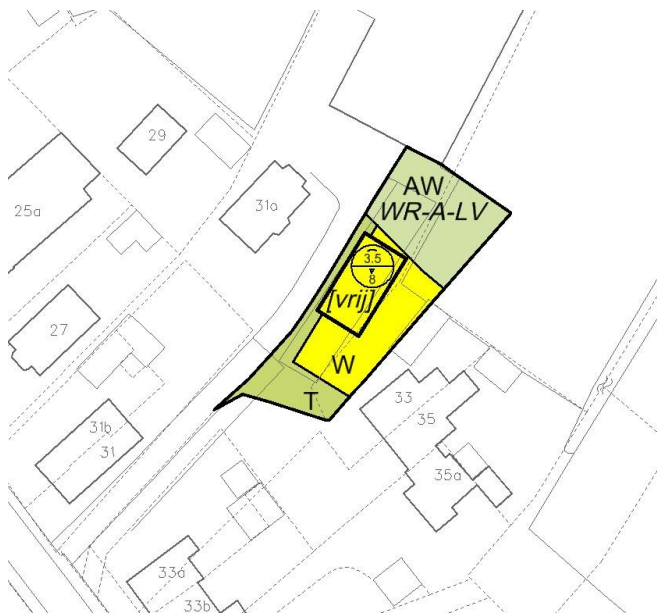
Figuur 1: locatie plangebied

De te bouwen woning bevindt zich in een doorgaande bebouwingslijn die de grens vormt tussen het bebouwde gebied met voornamelijk woningen aan de rand van de bebouwde kom. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarisch gebied (de Eempolder). De kadastrale gegevens zijn: gemeente Soest, sectie L, nummer 682. Het plangebied vormt een deel van dit kadastraal perceel. De oppervlakte van het kadastrale perceel is 52,85 are. De oppervlakte van het plangebied is ca. 45,40 are.

In figuur 2 zijn de kadastrale situatie en het plangebied (in blauw) weergegeven.



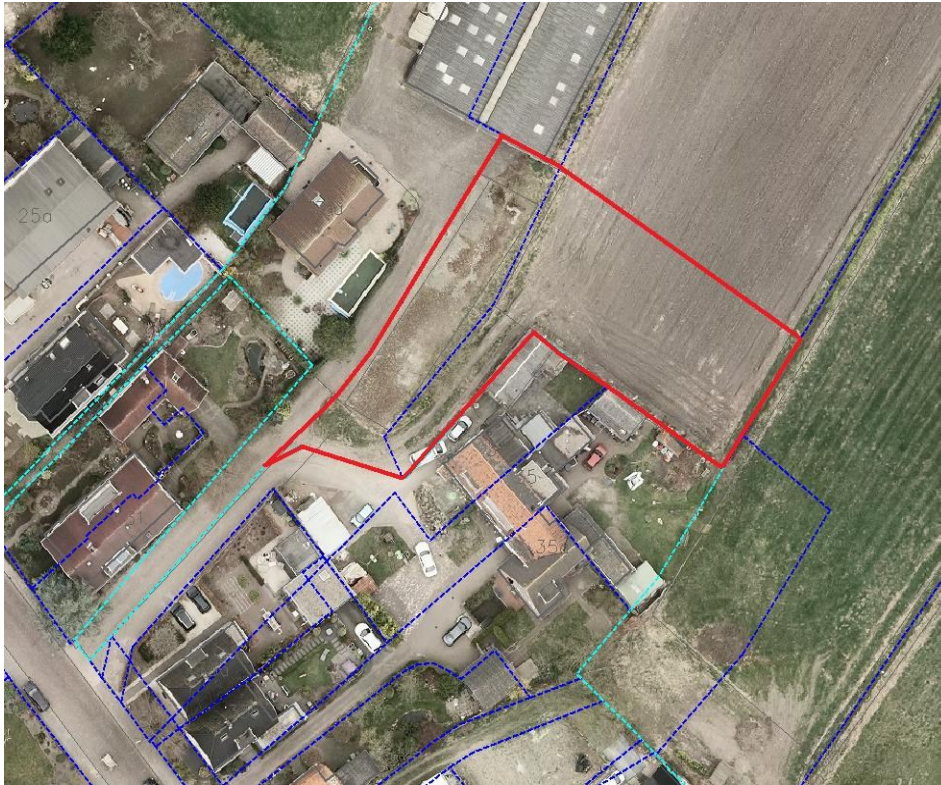
Figuur 2: kadasterkaart



Figuur 3: plangebied

1.3 Doelstelling

In de huidige situatie is op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, een ligboxenstal met mestkelder, wagenberging (onder een overkapping), hooiberg, opslagvoorzieningen (sleufsilos met keerwanden en opslag vaste mest) en erfverharding. Het huidige gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Soest-Midden en Zuid'. Op de luchtfoto in figuur 4 is de huidige situatie in beeld gebracht.



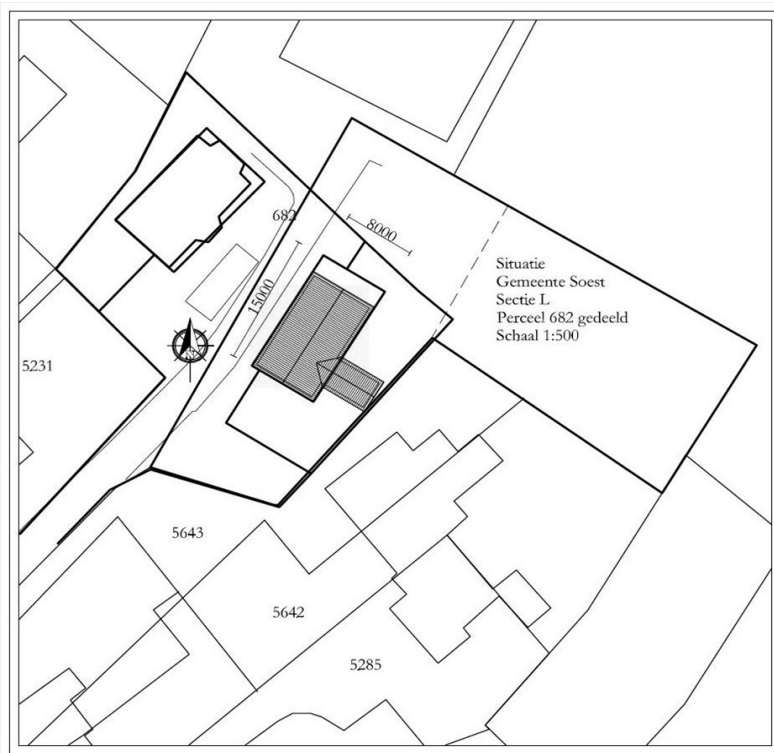
Figuur 4: luchtfoto

Het doel is dat het bedrijf wordt opgeheven en alle bouwwerken met uitzondering van de bedrijfswoning te slopen. Ook de erfverharding zal grotendeels worden opgebroken en afgevoerd. Beoogd wordt om de bestemming van het perceel te wijzigen op grond van de mogelijkheden die de 'Ruimte voor ruimte regeling¹' biedt, zodanig dat:

- de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd, met de nieuwe bestemming 'wonen';
- op het perceel een nieuwe eengezinswoning wordt gebouwd, met eveneens de bestemming 'wonen'.

Het oppervlak van de te slopen opstallen (ligboxenstal, wagenberging en hooiberg) bedraagt 951 m². Het oppervlakte van de te slopen opslagvoorzieningen bedraagt 683 m². Het oppervlakte van de op te ruimen verharding bedraagt 600 m². In totaal gaat het dus om ruim 2.200 m². In de beoogde toekomstige situatie blijft de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd en zal deze worden gebruikt voor woondoeleinden. Daarnaast wordt op een deel van het perceel een nieuwe woning met vrijstaande garage gerealiseerd.

De nieuwe woning met vrijstaande garage is gearceerd weergegeven in figuur 5. Een deel van het oorspronkelijke perceel zal worden gebruikt als tuin behorende bij oorspronkelijke bedrijfswoning (Brinkweg 31a) en bij de nieuw te bouwen woning. De rest van het perceel zal in de nieuwe situatie gebruikt gaan worden als agrarisch gebied. De grens tussen de tuinen en het agrarisch gebied is in figuur 5 met een rode lijn aangegeven als 'nieuwe kadasterlijn'.



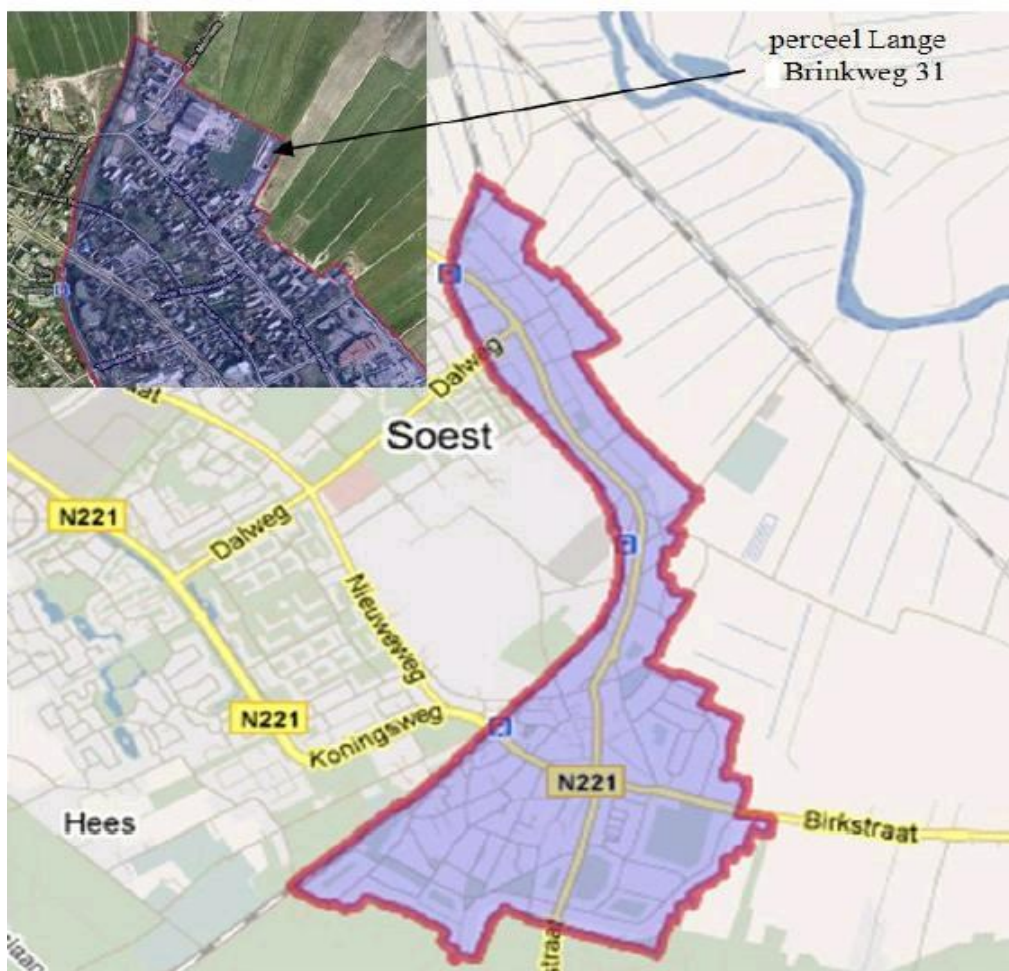
Figuur 5: Nieuwe toestand

De belangrijkste doelstelling van de wijziging van het bestemmingsplan is het plangebied te voorzien van een passende, actuele bestemmingsplanregeling, die is afgestemd op het huidige beleid en op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel om ruimte te bieden voor de bovengenoemde (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe de planologischjuridische kaders voor de nieuwe ontwikkelingen.

1.4 Vigerend plan

Het perceel Lange Brinkweg 31a is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid', vastgesteld op 15 december 2011. Het plangebied 'Soest Midden en Zuid' en de ligging van het perceel Lange Brinkweg 31a zijn weergegeven in figuur 6 met inzetfoto.



Figuur 6: begrenzing plangebiedbestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

Het perceel Lange Brinkweg 31a is rood omlijnd aangegeven op het fragment van de plankaart behorend bij het bestemmingsplan, zoals weergegeven in figuur 7.



Figuur 7: fragment plankaart bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'

Voor wat betreft het perceel Lange Brinkweg 31a is in het bestemmingsplan het volgende bepaald:

- op het perceel rust de bestemming 'agrarisch';
- op het perceel rust de 'Dubbelbestemming Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangegeven met '+++';
- het perceel Lange Brinkweg 31a ligt in het 'Wro-zone - wijzigingsgebied'; dit betreft een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a, Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarbij een bestemming 'Agrarische doeleinden' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Woondoeleinden'.

Toelichting

De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' wil zeggen dat het perceel in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde ligt. Dit gebied wordt beschermd tegen de aantasting van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Daarbij geldt dat deze dubbelbestemming prevaleert boven de andere bestemming(en)². Zie hierover verder in paragraaf 5.5.

De wijzigingsbevoegdheid is geregeld in artikel 34.7 van het bestemmingsplan. De tekst van dit artikel en het daarop betrekking hebbende gedeelte van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan (paragraaf 4.4.2) zijn hieronder weergegeven.

Conclusie

Artikel 34.7 van het vigerende bestemmingsplan vormt de basis voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Lange Brinkweg 31a. Daarbij moet worden voldaan aan de voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van het besluit.

Deze onderbouwing moet in elk geval voldoen aan de bepalingen a. t/m i van artikel 34.7 Wrozone wijzigingsgebied 4.

1.4.1 artikel wro-zone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied-4' (nabij Lange Brinkweg 31a) te wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden als bedoeld in artikel 4, Tuin als bedoeld in artikel 18 en de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 20, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden overlegd waarin expliciet staat aangegeven dat de nieuwbouw van de woning pas kan plaatsvinden nadat de opstallen (stal, kelder, overkapping, hooiberg, opslag en verharding van totaal circa 2200 m²) zijn gesloopt;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen;
- c. de huidige woning Lange Brinkweg 31a gewijzigd wordt in een burgerwoning;
- d. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8 meter;
- f. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- g. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
- h. middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;
- i. alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.

1.4.2 Uit: Toelichting Bestemmingsplan Soest Midden en Zuid

1.4.3 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om enkele uitbreidingen van bestaande mogelijkheden en functiewijzigingen. Daarnaast is er een aantal kleine en grotere ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen waarvan nog onvoldoende bekend is kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Deze zullen in een later stadium, middels een eigen procedure, geregeld worden.

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is zullen in het plan worden opgenomen. Daar waar voor de plannen nog geen bouwvergunning verleend is of nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Lange Brinkweg 31A: Wonen Wro-zone - Wijzigingsgebied

Er is een verzoek binnengekomen om met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling een woning te bouwen naast het perceel Lange Brinkweg 31a. Alvorens met de bouw te beginnen dient eerst de bestaande opstallen (stal, kelder, overkapping, hooiberg, opslag en verharding van totaal circa 2200 m²) gesloopt te worden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen. Allereerst wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht. Ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Bij nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk tevens ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied van het perceel waarvoor de bestemming wordt gewijzigd bevindt zich in het plangebied 'Soest Midden en Zuid'.

In hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' (NL.IMRO.0342.BPSOE0003-0301) is de bestaande situatie van het gehele plangebied beschreven. Daarin is een uitgebreid beeld gegeven van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna is de ruimtelijke hoofdstructuur beschreven, opgesplitst in: bebouwingsstructuur en –typologieën , functionele structuur, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur, monumenten en beschermd dorpsgezicht en de aanwezige voorzieningen.

Voor wat betreft de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied 'Lange Brinkweg 31a' wordt verwezen naar bovengenoemd hoofdstuk in de toelichting bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor plangebied 'Lange Brinkweg 31A' op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

De Toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' bevat een actuele ruimtelijke onderbouwing m.b.t. het gehele plangebied inclusief de wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied 'Lange Brinkweg 31a'. Voor zover specifiek relevant voor het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid worden de van toepassing zijnde wettelijke en beleidsmatige kaders in deze paragraaf nader toegelicht en aangevuld.

3.2.1 De Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld als kabinetsuitgangspunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Deze nota heeft 4 algemene doelen: 1) versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; 2) bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland; 3) borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden; 4) borging van de veiligheid. Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten 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. In de Nota wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. 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. Voor 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'.

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' wordt verwezen naar de op 23 april 2004 door het kabinet vastgestelde Nota Ruimte. De Nota Ruimte zal op termijn worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het ontwerp voor de SVIR is door de minister van Infrastructuur en milieu op 14 juni 2011 aangeboden aan de Tweede Kamer. De beleidsdoelen in de Nota Ruimte worden hierin gecontinueerd, waarbij de provincies en gemeenten nu als eerstverantwoordelijken worden aangemerkt voor de concrete uitvoering van het beleid. Het centrale doel m.b.t. de Nationale Landschappen is dat de cultuurhistorische en natuurlijk kwaliteiten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening handhaaft de Rijksoverheid nationale doelen bij

provincies en gemeenten. De vereisten waaraan het beleid van provincies en gemeenten moet voldoen is vastgelegd in Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarmee garandeert de Rijksoverheid dat bijvoorbeeld gemeenten voldoende rekening houden met waterberging voor grote rivieren. Het besluit dat eind 2011 in werking is getreden bevat een vertaling van kaderstellende uitspraken. Hierop wordt in het vervolg van deze toelichting nader ingegaan.

3.2.3 Wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en fauna wet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2.4 Nota Belvédère

In de nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijk beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijk als het landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde 'Belvédèregebieden'. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten. Het plangebied ligt niet binnen een Belvédèregebied, zoals bedoeld in paragraaf 2.2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

3.2.5 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo genoemd) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers: - pijler 1: cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen. - pijler 2: krachtiger en eenvoudiger regelgeving. - pijler 3: bevorderen van herbestemmingen. Concreet leidt de modernisering tot aanpassing van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening), het opstellen van de Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten. Met de genoemde aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 juli 2011 moeten gemeenten aangeven hoe met cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen wordt omgegaan. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in dat kader een zogenaamde handreiking Erfgoed en Ruimte opgesteld. Deze handreiking helpt bij het omgaan met erfgoed en het maken van de keuzes. Waar mogelijk is gewezen op de wettelijke verplichtingen. Deze handreiking geeft aan welke opties er zijn, laat praktijkvoorbeelden zien en verwijst naar plekken waar aanvullende informatie te vinden is. Wat in ieder geval verplicht is op basis van het gewijzigde Bro is het volgende: - In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Archeologie is hiervan een onderdeel. - Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting dienen beschermde Stads- en dorpsgezichten te worden opgenomen en beschreven. Indien daartoe noodzaak bestaat dient een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten in de planregels te worden opgenomen voor bodemingrepen. De Monumentenwet stelt het verplicht een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten (voorheen aanlegvergunning) op te nemen in het bestemmingsplan voor bepaalde bodemingrepen. In het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning verplicht is.

In paragraaf 2.5.13 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is het beleid m.b.t. het beschermde dorpsgezicht 'Soester Brink' nader toegelicht. Op grond van de Monumentenwet 1988 is de Soester Brink aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijkstraat en het Kerkpad Noordzijde en Zuidzijde. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige brink van Soest. Zie hierover verder onder paragraaf 3.5.8 van deze toelichting.

3.2.6 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De

gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. In paragraaf 5.5 zal ingegaan worden op de specifieke archeologische verwachting voor het Bestemmingsplangebied en de geldende regimes.

3.2.7 Natuurbeschermingswet (1998)

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente Soest ligt buiten de zone die invloed kan hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in Soest dus geen sprake zijn. Binnen een straal van 3 km rondom de locatie van de tijdelijke huisvesting liggen geen beschermde natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden³. Geconcludeerd mag worden dat de locatie op voldoende afstand ligt van dergelijke gebieden en daarvan reeds door bestaande bebouwing en infrastructuur zijn afgeschermd om negatieve effecten in die gebieden te kunnen veroorzaken. Van zogenaamde 'externe werking' zal dus geen sprake zijn.

3.2.8 Flora- en Faunawet

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Flora en Faunawet. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten. In paragraaf 5.4 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' zijn de relevante aspecten beschreven m.b.t. de natuurwaarden (Flora- en Fauna wet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn). De ruimtelijke en andere ingrepen moeten worden getoetst aan deze regelgeving.

3.2.9 Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW 2002 is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.2.10 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. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

3.2.11 De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn 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 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bescherming van het water binnen het plangebied.

3.2.12 Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en indien van toepassing de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van bestemmingsplannen is het bestemmen van gronden voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen zones langs (spoor-)wegen, rondom industrieterreinen en luchtvaarterreinen, reden om de betreffende wet(ten) toe te passen. In dit bestemmingsplan speelt zowel industrielawaai als wegverkeer een rol.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaai, zones langs wegen aangegeven, die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald, dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buiten stedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In tabel 1 zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee drie of meer	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buiten stedelijk	één of meer	250 meter
	drie of twee	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel 1 Zonebreedtes Wet geluidhinder

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buiten stedelijk gebied. Deze definities luiden: - buiten stedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg; - stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven. Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herziet voor de bouw van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluid beperkende maatregelen. Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting van 63 dB geldt voor geluidsgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buiten stedelijk geldt een maximale geluidsbelasting van 53 dB. De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen, dat de geluidbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidsgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB,

afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte. Bovendien moet bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een geluidgevoelige bestemming op grond van art. 110f Wgh aandacht geschonken worden aan de eventuele cumulatie met andere gezoneerde geluidbronnen, indien de geluidgevoelige bestemming tevens binnen de geluidzone van een of meer van deze geluidbronnen ligt.

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

3.3 Provinciaal beleid

Het in paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan weergegeven Provinciaal beleid is van toepassing op het project 'Lange Brinkweg 31a'. Aanvullend daarop is de volgende informatie specifiek van belang voor het perceel 'Lange Brinkweg 31a'. In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2005-2015, de Provinciale ruimtelijke verordening, het Reconstructieplan Gelderse Valei/Utrecht-Oost, het Waterplan 2010-2015 en het Grondwaterplan 2008-2013 zijn relevante bepalingen opgenomen voor wat betreft het ruimtelijk beleid in de gemeente Soest in het algemeen en voor de functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het bijzonder.

3.3.1 Structuurvisie 2005-2015 (streekplan Utrecht 2005-2015) en Beleidslijn

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Dit streekplan is in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 23 juni 2008 beleidsneutraal omgezet in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 middels de "Beleidslijn nieuwe Wro". Na vaststelling van de integrale Structuurvisie 2005-2015 is deze nog op een aantal onderwerpen gewijzigd, o.a. voor wat betreft de Structuurvisie Nationale Landschappen.

In de Structuurvisie worden de volgende hoofdbeleidslijnen onderscheiden, als uitwerking van het credo kwaliteit, uitvoering en samenwerking:

- 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.

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.

Uit figuur 8 blijkt, dat het plangebied grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied en de rode contour zijn gelegen.



figuur 8: Ligging plangebied en rode contour

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 (verder aangeduid als Prs) biedt de mogelijkheid voor een verdere beleidsinvulling voor een functieverandering in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Dit is nader uitgewerkt in de 'handreiking bestemmingsplannen' en in de Prv. Voor wat betreft het perceel Lange Brinkweg 31a is van belang dat dit perceel ligt op de grens van de bebouwde kom van Soest en het open landschap van de Eempolders (onderdeel van het Nationaal Landschap 'Arkemheen-Eemland', zoals beschreven in paragraaf 5.4.3). De bestaande bedrijfsopstallen liggen vooruitgeschoven in het Eempoldergebied (zie figuur 6). Ten aanzien van de Eempolders is in de Prs als beleidsdoel geformuleerd dat het open karakter van het landschap behouden moet blijven c.q. versterkt moet worden. Het amoveren van de agrarische bedrijfsopstallen en erfverharding, waarbij het grootste deel van het perceel wordt bestemd tot 'agrarisch gebied met waarden' zoals bedoeld in artikel 4 van het bestemmingsplan, draagt bij aan het realiseren van bovengenoemde doelstelling.



Figuur 9: te slopen opstallen

In de Prs is aangegeven dat verwacht wordt dat de komende jaren jaarlijks drie tot vier procent van de agrarische bedrijven zal stoppen. Als antwoord op de vraag hoe moet worden omgegaan met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is als beleid geformuleerd: "Ons beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstvormen." Daarbij gelden onder meer de volgende voorwaarden.

1. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. Eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied.
3. Er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt.
4. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, waarbij een beeldkwaliteitsrapport een nuttig hulpmiddel kan zijn.
5. Bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000 m², is de bouw van één extra woning mogelijk (in het kader van de ruimte voor ruimte regeling). Het gaat hier om een extra woning, dus niet om een woning ter vervanging van reeds aanwezige bedrijfswoning(en). Deze laatste moet(en) dan uiteraard ook een woonbestemming krijgen.
6. Bij ruimte voor ruimte is in speciale situaties maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld van maatwerk is de situatie waarin minder dan 1000 m² wordt gesloopt maar toch voldoende aanvullende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald (bijv. natuur- en landschapsontwikkeling). In deze situaties behoort één extra woning tot de mogelijkheden van ruimte voor ruimte.

De nieuwe, extra woning kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel of aan de rand van een kern worden gebouwd. Dit laatste kan aan de orde zijn als woningbouw op de oorspronkelijke bedrijfskavel ruimtelijk niet gewenst is of als om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is. Deze afweging wordt primair door gemeenten gemaakt. In hoofdstuk 5 is de toetsing aan bovengenoemde voorwaarden nader uitgewerkt.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

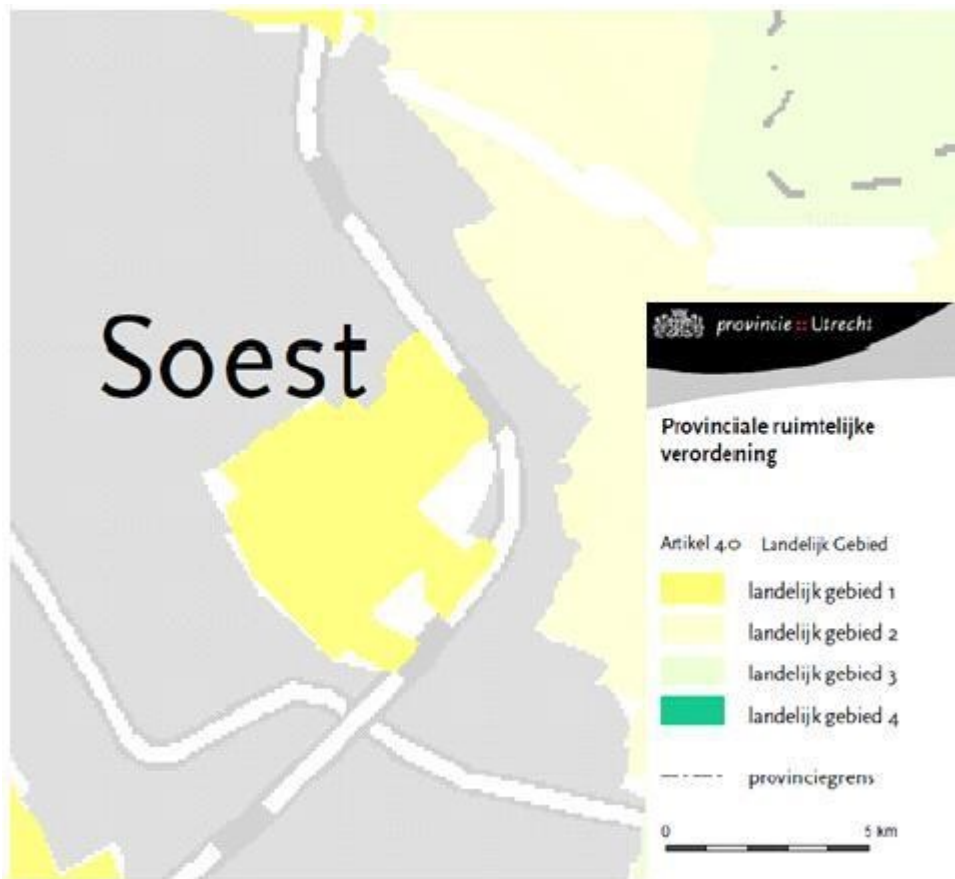
Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening

vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau en veilig te stellen. In paragraaf 2.3.3 van

de toelichting wordt de Provinciale ruimtelijke verordening (verder aangeduid als Prv) vermeld.

Artikel 4.9 van de Provinciale Verordening handelt over het 'ruimte voor ruimte beleid' in het landelijk gebied. Hieraan worden voorwaarden gesteld die in acht moeten worden genomen bij het wijzigen van het bestemmingplan. Het perceel 'Lange Brinkweg 31a ligt blijkens de bij artikel 4.0 van de Prv behorende kaart gedeeltelijk in het 'landelijk gebied 2'. Het gaat hierbij om de uitstulping van het licht geel gemarkeerde gebied zoals in figuur 10 met de pijl is aangegeven. Op dit gedeelte van het perceel is de huidige ligboxenstal gesitueerd. De rest van het perceel ligt in

het grijs gemarkeerde gebied.



Figuur 10: indeling landelijke gebieden Provinciale ruimtelijke verordening

De tekst van artikel 4.9 van de Prv is hieronder weergegeven.

Artikel 4.9 Ruimte voor ruimte

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor ruimte' kan bestemmingen en regels bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² of, indien sprake is van een gebied dat is aangeduid als Extensiveringsgebied Reconstructieplan' 800 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied is van toepassing. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor ruimte' kan bestemmingen en regels bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan bij beëindiging van een glastuinbouwbedrijf buiten het concentratiegebied mits alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 5000 m² zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied is van toepassing. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.
3. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot zonering van het landelijk gebied.
4. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste of tweede lid ter zake van:
 - a. de oppervlakte van te slopen bebouwing, mits is voorzien in een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls;
 - b. de vastgelegde inhoudsmaat voor woningen in het landelijk gebied van de op te richten woning of het aantal op te richten woningen mits aanzienlijk meer wordt gesloopt dan de aangegeven ondergrens;

c. de situering van de woning, mits is aangetoond dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 5 is de toetsing aan de voorwaarden genoemd in lid 1 en 3 nader uitgewerkt. Lid 2 is niet van toepassing. De ontheffing bedoeld in lid 4 is niet aan de orde.

3.3.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost

Op 10 januari 2005 hebben provinciale staten van Utrecht en Gelderland het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost vastgesteld. Dit plan is op 1 maart 2005 goedgekeurd door de Ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. De juridische status van een Reconstructieplan is vergelijkbaar met die van een Streekplan. Waar het Reconstructieplan afwijkt van het vigerend Streekplan, geldt het als een formele wijziging. Het Reconstructieplan heeft een rechtstreekse doorwerking in de bestemmingsplannen. Deze moeten voor zover strijdig conform het reconstructieplan worden aangepast. In figuur 11 is een fragment van de 'Themakaart ruimtelijke karakteristiek' van het reconstructieplan weergegeven. Deze kaart maakt deel uit van het reconstructieplan. Het perceel Lange Brinkweg 31a is gelegen in een gebied dat is aangeduid met 'flanken'.



Figuur 11: fragment van Themakaart ruimtelijke karakteristieken

In de bijlage 'Strategie per landschapseenheid en integrale visie per deelgebied' van het reconstructieplan is voor de flanken het volgende beleid geformuleerd.

"De flanken en engen worden landschappelijk zeer waardevol geacht, vanwege de unieke gradiënt en de hoge concentratie van cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden. Dit uit zich in bijvoorbeeld verkavelingspatronen, puinhellingen en karakteristieke bebouwing als boerderijen en tabaksschuren. Voor het behoud van de flanken en engen is, naast vrijwaring van nieuwe bebouwing, herstel van de herkenbaarheid nodig. Zowel door de aanleg van landschapsbeplantingen haaks op de helling, herstellen van zichtlijnen of door verbeterde zichtbaarheid van de aardkundige waarden."

In paragraaf 5.2.6 van het reconstructieplan is m.b.t. bedrijfsbeëindiging het volgende vermeld.

5.2.6 Bedrijfsbeëindiging

Veel agrariërs in de Vallei overwegen te stoppen, maar stellen dat moment uit. Beëindiging biedt echter kansen voor andere agrarische ondernemers die zich willen ontwikkelen; zij kunnen de vrijkomende productiefactoren en milieuruimte benutten. Daarnaast kan beëindiging bijdragen aan de in het plan gewenste extensivering en ontstening en dus aan verminderde milieubelasting en betere landschappelijke kwaliteit. De 'Ruimte voor ruimte' regeling heeft eerder bewezen een goede stimulans te zijn. Verwacht wordt dat het openstellen van deze regeling opnieuw veel agrariërs over de streep trekt. Daarom wordt

in dit reconstructieplan bedrijfsbeëindiging van hokdierbedrijven gestimuleerd.”

In paragraaf 5.9 van het reconstructieplan (Functieverandering) wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke ordening de beëindiging van de landbouwfunctie op locatie kan faciliteren. In het reconstructieplan wordt er van uitgegaan dat in het ruimtelijk spoor voldoende compensatie wordt geboden, zodat er geen extra financiële regelingen noodzakelijk zijn om het proces van bedrijfsbeëindiging te begeleiden. Hierover is het volgende vermeld.

“In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

Voor beide opties gelden voor het gehele reconstructiegebied onder meer de volgende voorwaarden:

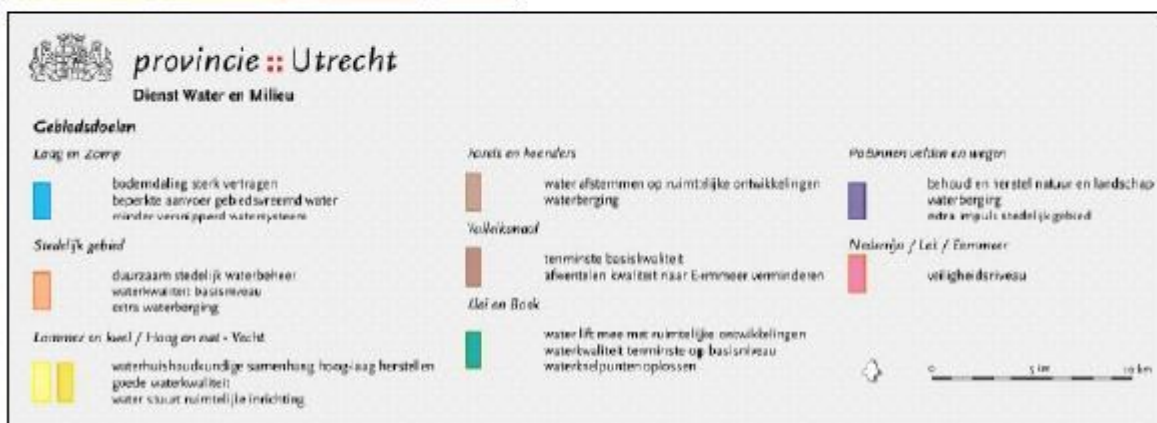
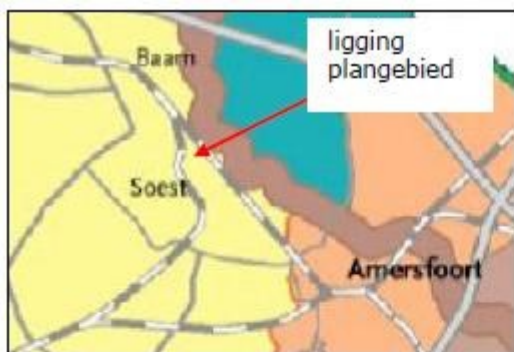
1. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
2. Eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
3. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
4. De nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
5. Er vindt geen buitenopslag plaats;
6. Er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
7. De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

In hoofdstuk 5 is de toetsing aan bovengenoemde voorwaarden nader uitgewerkt.

3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het plan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Hierbij heeft een verregaande integratie plaatsgevonden van recente ontwikkelingen in het waterbeleid zoals Waterbeheer in de 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast wordt specifieke aandacht gegeven aan watertekort in de zomer en de veiligheid van regionale waterkeringen. De Provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energieverbruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Het plangebied 'Lange Brinkweg 31a' is gelegen in het waterhuishoudkundige subgebied 'Lommer en Kwel'. Zie figuur 12. Voor dit gebied ligt de nadruk op gericht op behoud en herstel van de natuur en landschapswaarden naast de landbouw. Voor het waterbeheer betekent dit het behouden en herstellen van de waterhuishoudkundige samenhang van de Heuvelrug als brongebied en het Langbroekerweteringgebied en Vechtplassengebied als ontvangstgebied van kwelwater.



Figuur 12: indeling gebieden waterbeheer

3.3.5 Grondwaterplan 2008-2013

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie. Twee van de in het oog springende beleidsmaatregelen zijn dat indien na evaluatie blijkt dat als een waterwinning ongewenst is, in het uiterste geval, na zorgvuldige beoordeling en schadeloosstelling, de vergunninghouder zijn vergunning kan verliezen. Daarnaast worden, om de risico's voor de grondwaterkwaliteit rondom drinkwaterwinningen te beperken, bodemwarmtewisselaars rondom deze winningen verboden.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeheerplan

Het Waterbeheerplan beschrijft de taken van het waterschap voor die programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermd wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het in paragraaf 2.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan weergegeven gemeentelijk beleid is van toepassing op het project 'Lange Brinkweg 31a'. Aanvullend daarop is de volgende informatie specifiek van belang voor het perceel 'Lange Brinkweg 31a'.

3.5.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort

woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden. Voor het perceel Lange Brinkweg 31a is in het vigerende bestemmingsplan daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.5.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid. De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

3.5.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het landschap is uitgebreid geanalyseerd. Op grond daarvan wordt de gewenste ontwikkeling per deelgebied aangegeven. Het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit, casu quo haar groen-blauwe structuur vormt het voornaamste doel. Ook het opstellen van de bijhorende beleidskaders voor de gemeenten maakt hier onderdeel van uit. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden, die te maken hebben met landschap. En het LOP is zeer geschikt voor het voeren of continueren van een actief gemeentelijk landschapsbeleid. De andere doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn:

- een bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee de kwaliteit van het landschap;
- het stimuleren van lokale en regionale initiatieven, zodat de identiteit en verscheidenheid van het landschap wordt versterkt;
- de zorg voor de ontwikkeling van het landschap dicht bij de burger en het lokale bestuur brengen;
- daadwerkelijk de uitvoering van projecten in gang zetten;
- zorgen voor een helder kader op lokaal niveau voor de beoordeling van ingrepen uit een oogpunt van landschapskwaliteit.

Het uitvoeringsprogramma bevat een groot aantal uit te voeren concrete projecten. De visie van het LOP voor dit gebied behelst 'versterking van het open agrarisch landschap met verbrede landbouw' (LOP, pag. 98). Het plan draagt bij aan de eerste doelstelling.

3.5.4 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest, "Staalkaart in het Groen", is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene

accenten/punten (bijv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur. De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:

- het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
 - er dient te worden gestreefd naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
 - het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);
 - het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
 - het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.
- In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen.

De overige groenstructuren dan wel groen gebieden zijn opgenomen in de bestemming "Groen - Wijkgroen". Binnen het plangebied komen geen structuurbepalende groenstructuren/gebieden voor.

3.5.5 Welstandsbeleid en beeldkwaliteitsplannen

De gemeente heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een aanvulling op en een verbetering van de Kadernota Welstand 2000 en bevat naast algemene en objectieve criteria, gebiedscriteria. De gebiedscriteria zijn gebaseerd op de belangrijke karakteristieken van een wijk, buurt of straat. De beeldkwaliteitsplannen geven richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen. De volgende factoren zijn van belang.

- a. De te slopen opstallen zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument.
- b. Aan de Lange Brinkweg zijn verscheidene oude boerderijen en huizen te vinden die in cultuurhistorisch opzicht als waardevol moeten worden beschouwd. Deze maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht. De te slopen opstallen op het perceel Lange Brinkweg 31a zijn hoogstens enkele tientallen jaren oud (de bijbehorende huidige bedrijfswoning dateert van 1999), en betreffen dus geen gebouwen die als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden beschouwd.
- c. De Lange Brinkweg is gelegen binnen het gebied 'Oud Soest E.O.' waarvoor in het kader van het welstandsbeleid een beeldkwaliteitsplan geldt. De karakteristieke lintbebouwing langs de Lange Brinkweg is in dit opzicht bepalend voor de beeldkwaliteit. Deze bebouwing is op de weg georiënteerd en vormt daardoor de ruimtelijke begrenzing van de straatruimte. De gesloten straatwanden worden vooral gevormd door woonbebouwing, terwijl de meer open begrenzing vooral gevormd wordt door de agrarische, c.q. voormalige bebouwing. Het perceel Lange Brinkweg 31a ligt achter de bepalende lintbebouwing. Het slopen van de bestaande opstallen c.q. het realiseren van de nieuw te bouwen woning hebben geen invloed op de openheid of geslotenheid van de lintbebouwing.
- d. De nieuw te bouwen woning zal qua typologie aansluiten bij de bestaande bedrijfswoning. Zie bijlage 1. Het slopen van de opstallen en het opbreken van de erfverharding op het perceel Lange Brinkweg 31a maakt de in de loop van de tijd ontstane verrommeling ongedaan.



Figuur 13: situering te slopen opstallen achter bestaand bebouwingslint.

Gelet op de feiten genoemd onder a. t/m d. kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied het reguliere welstandsniveau⁴ van toepassing is. Hierbij is het beleid gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied en gelden de eisen zoals weergegeven in tabel 2.

aspect	eisen
plaatsing	overeenkomstig bestemmingsplan, aangepast aan bestaande bebouwing
Vorm/Maatvoering	idem
Detailering	aangepast aan bestaande bebouwing en bestaande belendingen
Materiaal/Kleur	aangepast aan bestaande belendingen
Overig	plannen moeten voldoen aan algemene welstandscriteria

Tabel 2: welstandseisen regulier.

3.5.6 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juni 2010 is het Duurzaamheidsplan 2010-2014 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

- Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle principe. Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles', voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.
- Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

- Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijv. van D naar C)
- Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren.
- In ruimtelijke plannen (bv. structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en het Cradle tot Cradle principe toepassen.

3.5.7 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare

eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. Ook in de wijk Soest-Zuid zoekt de gemeente naar ruimte om deze opgave te realiseren. Uitbreidingslocaties in deze wijk zijn er niet, woningbouw zal daarom plaatsvinden op inbreidingslocaties (benutting open plekken en herbestemming). Behalve een concretisering van de woningbehoefte gaat de Woonvisie ook in op een aantal inhoudelijke speerpunten. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten in de Woonvisie. Vooralsnog zijn er in het bestemmingsplan geen voorwaarden opgenomen voor woningcategorisering. De woonvisie stelt geen voorwaarden aan individuele bouwinitiatieven.

3.5.8 Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt, dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen, omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt regels te formuleren, die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt, dat het verboden is binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten, die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst. Het monumentenbeleid van de gemeente Soest is er op gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht kunnen worden ingepast door een flexibel verantwoord beheer van de cultuurhistorische omgeving. Daarom heeft de gemeenteraad bij besluit van 17 september 1992 de Soester Brink aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt globaal begrensd door de Korte Melmweg, de Lange Brinkweg, de Korte Middelwijksraat en het Kerkpad Noordzijde en Zuidzijde. Het gebied vormt een overgangszone tussen de bouwlanden van de Eng en de graslanden van de Eempolder en vormde de langgerekte voormalige brink van Soest. In het zuiden grenst het gebied aan de Kerkebuurt. Een nauwkeurige lokalisering van het gebied werd aangetroffen in een document uit 1557. Gezien de structurele gaafheid van het gebied met de hierin nog aanwezige boerderijen moet het als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

3.5.9 Gemeentelijk Waterplan 2004-2008

De gemeenteraad van Soest heeft op 17 maart 2011 het Gemeentelijk Waterplan 2011-2015 voor de gehele gemeente vastgesteld, 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.

3.5.10 Grondwaterplan Soest

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 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.

3.5.11 Gemeentelijk Rioleringsplan

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk rioleringsplan Soest 2005-2009 beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planbeschrijving

De wijziging van het bestemmingsplan voorziet in het beëindigen van het gebruik van het perceel voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Het kadastrale perceel wordt in de nieuwe situatie opgesplitst en gebruikt zoals hieronder aangegeven.

1. Het gebruik van de bestaande woning 'Lange Brinkweg 31' (thans: agrarische bedrijfswoning) wordt gewijzigd in 'woondoeleinden'.
2. Op een deel van het perceel wordt een nieuwe eengezinswoning met vrijstaande garage gebouwd, eveneens voor het gebruik: 'woondoeleinden'.
3. Een deel van het agrarisch bedrijfsp perceel krijgt als nieuwe bestemming 'agrarisch met waarden'.

De nieuw te bouwen woning zal uit één bouwlaag met een kap bestaan (zie de tekeningen hieronder in figuur 14).



Figuur 14 Bouwtekeningen

Water

Omdat op het perceel in her verleden ook al een woning aanwezig was, brengt dit bestemmingsplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (Ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het ruimtelijk plan per onderwerp beschreven. Daarbij is per onderwerp aangegeven dat wordt voldaan aan de geldende voorschriften en (rand)voorwaarden. In de inleiding is beschreven dat de bestemming van het perceel Lange Brinkweg 31a moet worden gewijzigd om het beoogde project te legaliseren. In artikel 34.7 van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid geregeld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen mits wordt voldaan aan de bepalingen a t/m i in artikel 34.7. Zie paragraaf 1.4 voor de volledige tekst van dit artikel. In de paragrafen 5.2 t/m 5.14 is beschreven hoe wordt voldaan aan bovengenoemde bepalingen. Verder is in deze paragrafen aangegeven hoe wordt voldaan aan de overige voorwaarden die voortvloeien uit de wettelijke en beleidsmatige kaders zoals beschreven in hoofdstuk 3. In de volgende paragrafen wordt steeds expliciet in de conclusie aangegeven aan welke voorwaarden wordt voldaan, met verwijzing naar:

- de bepalingen a t/m i in artikel 34.7 van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid';
- de voorwaarden 1 t/m 7 gesteld in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 (Prs);
- artikel 4.9, lid 1 en 3 van de Provinciale ruimtelijke verordening (Prv);
- de voorwaarden 1 t/m 7 in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (Rp).

5.2 Milieuaspecten

Uit de wettelijk verplicht uit te voeren onderzoeken, zoals bedoeld in artikel 34.7 van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van het beoogde project. Dit is nader toegelicht in de volgende paragrafen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan bepaling i. in artikel 34.7 van het bestemmingsplan.

5.2.1 Milieueffectrapportage

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk gemaakt, die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Verder ligt in of in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebied.

Conclusie

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

5.2.2 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht.

In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

Situatie in het plangebied

De locatie Lange Brinkweg 31a ligt niet in een gebied met een verhoogde kans op de aanwezigheid van asbest. Dit blijkt uit de Asbestverwachtingenkaart van de Gemeente Soest d.d. 4 januari 2010, rapportnummer: 08L480-2.

Op een deel van het perceel is reeds eerder een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Zie voor de onderzoekslocatie figuur 15.



Figuur 15 locatie uitgevoerd bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten zijn als volgt:

- zintuiglijke waarnemingen: puindeeltjes
- bovengrond: koper, lood > streefwaarde, zink > toetsingswaarde < 25m3
- ondergrond: koper, lood, zink > streefwaarde
- grondwater: niet onderzocht
- grondwaterstromingsrichting: niet gemeten
- asbest: onbekend
- conclusies:
 - de verontreinigingen zijn gerelateerd aan het voorkomen van puindeeltjes;
 - de concentratie van verontreinigingen > toetsingswaarde T en < interventiewaarde;
 - de locatie is afgeperkt en de omvang < 25m3.

Conclusie

Uit het rapport van het aanvullend bodemonderzoek op het perceel is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering is voor de realisatie van het beoogde project. Zie bijlage 2. Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingwerkzaamheden naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden, gezien de geringe overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbepalingen.

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

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

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

In tabel 3 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Funcziemenging

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. Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten, die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten, die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dag periode plaats;
3. activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Situatie in het plangebied

Het plangebied heeft van oudsher een gemengd karakter. Het gebied is een mix tussen centrumgebied, agrarisch gebied en heeft een rijk verleden als het gaat om wonen en werken. oor de ligging en de aanwezigheid van (overwegend kleinschalige) bedrijvigheid kan het gehele gebied geclassificeerd worden als een gebied met functiemenging. Hierdoor wordt uitgegaan van de bovengenoemde milieucategorieën (A, B en C) in gebieden met functiemenging.

In de nabije omgeving van het perceel Lange Brinkweg 31a zijn bedrijven en instellingen gevestigd zoals aangegeven in tabel 4.

naam bedrijf	vestigings adres	aard van het bedrijf	SBI-code	milieu cat. VNG	vereiste afstand in m (gemengd gebied)	werkelijke minimale afstand in m	bijzonderheden
Dijssel BV	Lange Brinkweg 11-13	tankbouw	2529 3311	4.2	200	90	productie-oppervlak < 2.000 m ²
Peter van Asch	Lange Brinkweg 11B	bouwbedrijf	41 42 43	2	10	120	werkplaats: b.o. < 1.000 m ²
B & B Bouw BV	Lange Brinkweg 25 A	bouwbedrijf	41 42 43	2	10	30	werkplaats: b.o. < 1.000 m ²
Pannenkoekenboerderij De Smickel	Lange Brinkweg 26	horeca	561	1	0	160	n.v.t.
C.N. van Logtenstein	Lange Brinkweg 67	fokken en houden van overige graasdieren	0143 0145	3.1	30	150	n.v.t.
Gezondheidscentrum	Lange Brink 63a	huisartsen praktijk	8512	1	0	110	n.v.t.
Stichting Hand Werk	Lange Brinkweg 65	hobbymatig beoefenen van oude ambachten	9102	1	0	135	n.v.t.

Tabel 4: overzicht nabij gelegen bedrijven en instellingen

Voor het bedrijf Dijssel BV is in het bestemmingsplan een maatbestemming 'sb = tank- en reservoirbouwbedrijf' opgenomen. Bepalend voor de vereiste afstand van 200 m is het aspect 'geluid'. M.b.t. de geluidsuitstraling van Dijssel BV is van belang dat in dezelfde richting als de locatie voor de nieuw te bouwen woning reeds bestaande woningen van derden zijn gesitueerd op afstanden die kleiner zijn dan 90 m. Het gaat hierbij met name om de woningen Lange Brinkweg 19, 21, 29 en 31a. Met betrekking tot de naleving van de geluidsvoorschriften die voor Dijssel BV gelden zijn deze woningen reeds bepalend voor de toelaatbaar geachte geluidsniveaus op woningen van derden. De nieuwe te bouwen woning is voor Dijssel BV geen belemmerende factor. Ook de andere bedrijven in de omgeving van de nieuw te bouwen woning worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de ontwikkelingen in het plangebied/de uitvoering van het bestemmingsplan Er wordt voldaan aan:

- lid 1 van art. 4.9 van de Prv, v.w.b. de voorwaarde m.b.t. de belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- voorwaarde 1 van de Prs;
- voorwaarde 2 van het Rp.

5.2.4 Geluid

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een

hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend is, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buiten stedelijk) en van het aantal rijstroken. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben volgens art 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Situatie in het plangebied

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is het aspect 'geluidhinder' toegelicht. De hierin opgenomen kaarten geven de gebieden aan waar een akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht in geval functiewijziging naar woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen plaatsvindt. Het perceel Lange Brinkweg 31a ligt niet in de aangegeven gebieden.

Conclusie

Het perceel Lange Brinkweg 31a ligt niet binnen een zone langs een (spoor)weg waarbinnen de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Er zijn ook geen andere belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.5 Geur

Algemeen

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is, dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken,

zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;

- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder, die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag;
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen, die geldt voor alle geurgevoelige objecten. Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. In de tweede plaats is het van belang of een geurgevoelig object is gelegen in een gebied waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is het mogelijk binnen de gemeente geurbeleid te ontwikkelen. Door het opstellen van geurbeleid is het mogelijk van normen uit de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken. Om van de wettelijke normen af te mogen wijken, dient binnen de gemeente een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening met betrekking tot geurhinder te zijn opgesteld. Binnen de gemeente Soest wordt momenteel geurbeleid ontwikkeld.

Besluit Landbouw milieubeheer

Agrarische bedrijven vallen onder het Besluit Landbouw milieubeheer of zijn vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer. Voor de inrichtingen welke vallen onder het besluit Landbouw gelden de afstanden welke in het besluit worden aangegeven om geurhinder voor een gevoelig object te beperken. Voor de inrichtingen waar de vergunningsplicht van toepassing is zal bij vergunningverlening voor veehouderijen rekening moeten worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Door middel van deze regelgeving wordt de omvang van de stankcirkel bepaald. Bij de bestaande veehouderijen is het niet toegestaan stankgevoelige objecten binnen deze stankcirkel c.q. geurcontour te projecteren. Deze stankcirkels staan op de stankcirkelkaart van de gemeente Soest aangegeven.

Situatie in het plangebied

Het perceel Lange Brinkweg 31a ligt niet binnen een geurcontour zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Ook ligt het perceel niet binnen een afstand van een veehouderij waarop het Besluit landbouw van toepassing is. Dit blijkt uit de stankcirkelkaart van de gemeente Soest. Het aspect geurhinder is nader toegelicht in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Geconcludeerd kan worden dat geurhinder geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogde project.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de wijziging van het bestemmingsplan en de uitvoering daarvan.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het

project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteit onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Situatie in het plangebied

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied, ook langs drukke wegen, voldoet aan de normering op grond van de Wet milieubeheer. Het aantal verkeersbewegingen van personenwagens, tractoren, landbouwmachines en vrachtwagens van en naar het perceel Lange Brinkweg 31a zal t.g.v. de bedrijfsbeëindiging afnemen. Hiertegenover staat een geringere toename van personenwagenverkeer door de bouw van een extra woning. Per saldo is sprake van een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is geen sprake van een dreigende normoverschrijding.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de wijziging van het bestemmingsplan en de uitvoering daarvan.

5.2.7 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar.

Binnen de 10⁻⁶-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige

redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit, dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Buisleidingen

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent, dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaires, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen in een zogenaamde belemmeringsstrook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor leidingen voor aardgas met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) geldt een belemmeringsstrook van tenminste 4 meter. Op deze belemmeringsstrook is dan een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Het gaat dan om werken en werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de leiding aan kunnen tasten. Een uitzondering hierop vormen graafwerkzaamheden, die vallen onder de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten. Binnen de belemmeringsstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In 2012 zal het Besluit transportroutes externe veiligheid de genoemde circulaire vervangen. In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt, dat op meer dan 200 meter afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts, dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

Situatie in het plangebied

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is het aspect 'externe veiligheid' nader toegelicht. Daarbij zijn de risico's m.b.t. de externe veiligheid van inrichtingen en

leidingen geïnventariseerd. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Buisleidingen en inrichtingen voor het gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen liggen op een afstand van meer dan 1.500 m. Dit blijkt onder meer uit de risicokaart van de provincie Utrecht. De spoorlijn en de dichtstbijzijnde weg aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen op een afstand van meer dan 200 m van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het perceel Lange Brinkweg 31a niet ligt binnen een invloedsgebied voor de bepaling van het groepsrisico of binnen een risicocontour waarbinnen het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ zoals bedoeld in:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het realiseren van het beoogde project resulteert niet in een onaanvaardbare verhoging van de risico's die verband houden met de externe veiligheid.

5.2.8 Schade aan het milieu

Bij het slopen van de opstallen, het verwijderen van de erfverharding en het bouwen van de nieuwe woning zullen de relevante bepalingen in en krachtens de Wet milieubeheer (scheiding en afvoer van afvalstoffen), het Bouwbesluit (bouwen en slopen), Waterwet (lozen van afvalwater), Wet Bodembescherming (belasting van de bodem met bodembedreigende stoffen) e.d. zodanig worden nageleefd dat er geen sprake is van schade aan het milieu. Deze aspecten worden nader toegelicht in paragraaf 5.12. De milieubelasting van het huidige agrarische bedrijf zal vervallen bij de bedrijfsbeëindiging. Het gebruik van de nieuw te bouwen woning levert geen bijzondere schade op aan het milieu. Per saldo is er sprake van een situatie waarin de milieubelasting vermindert.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- bepaling h. in artikel 34.7 Van het bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Waterkwantiteit en –kwaliteit

Hierbij zijn de volgende aspecten relevant: grondwater, oppervlaktewater en Afval- en regenwater.

Grondwater

het gebied langs de Lange Brinkweg kenmerkt zich door hoge grondwaterstanden, de woning dient op een dusdanig peil aangelegd te worden dat voldoende drooglegging gegarandeerd is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de klimaatverandering en toekomstige veranderingen van het grondwaterpeil.

Afvalwater

In de Lange Brinkweg ligt een hoofdtransportriool naar de zuivering. Bestaande laaggelegen woningen ondervinden overlast vanuit de bestaande riolering, de woning dient op een dusdanig peil aangelegd te worden dat alle lozingspunten ruim boven het peil van de Lange Brinkweg aangelegd worden.

Regenwater

Bestaande woningen van derden (huisnr 33, 35) ondervinden regenwateroverlast door regenwater dat van de toegangsweg naar de Lange Brinkweg naar de laagst gelegen bestaande woningen stroomt. De bestaande toegangsweg tot de Lange Brinkweg en alle overige bestaande en nieuwe verharding dient voorzien te worden van voldoende kolken en regenwaterriool. De kolken en regenwaterriolering dimensioneren rekening houdend met de klimaatverandering. Het regenwaterriool aansluiten op de sloten die gemaakt worden.

5.3.2 Watertoets

Algemeen

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. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Tevens moet het waterschap worden betrokken bij de voorbereiding van het plan (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Via de watertoets wordt hieraan invulling gegeven. In paragraaf 5.3.2. van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is bepaald dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een afzonderlijke watertoets moeten ondergaan, alvorens medewerking kan worden verleend aan bestemmingsplanwijzigingen. De watertoets dient ervoor om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig in de ruimtelijke besluitvorming te betrekken. De watertoets omvat in ieder geval een wateradvies van de waterbeheerder, dat wordt meegenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Dit plan is voorgelegd aan het waterschap Vallei & Eem. Het advies van het waterschap is per mail d.d. 19 september 2011 kenbaar gemaakt. Zie bijlage 4. De reactie is hieronder samengevat.

- Bij voorkeur moet het afvalwater worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater wordt geïnfiltreerd of op een andere wijze vertraagd afgevoerd.
- Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden is het infiltreren van hemelwater niet of in beperkte mate mogelijk. Afvoeren van het hemelwater naar een bestaande greppel is een mogelijkheid. De exacte grondwaterstand moet bij voorkeur worden vermeld in de ruimtelijke onderbouwing/watertoets. Zie hiervoor het rapport van het bodemonderzoek, bijlage 2.
- In het plangebied is een hoge grondwaterstand aanwezig. Het permanent bemalen van een kelder c.q. kruipruimte is niet toegestaan.
- Geadviseerd wordt geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Mede naar aanleiding van het advies van het waterschap zullen de volgende maatregelen worden getroffen.

- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk riool.
- Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt zal worden afgevoerd via een te graven greppel naar de bestaande sloot. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.
- De nieuw te bouwen woning wordt voorzien van zinken mastgoten, die -indien dit noodzakelijk wordt geacht om diffuse verontreiniging met zink te voorkomen- in gepatineerd zink zal worden uitgevoerd.
- De nieuw te bouwen woning wordt niet voorzien van een kelder.
- De kruipruimte wordt tegen optrekkend vocht beschermd.
- Er wordt geen bemaling toegepast.

Conclusie

Deze wijziging van het bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg.

5.4 Natuur

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Met betrekking tot de Flora- en fauna wet wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

5.4.1 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en fauna wet. Deze wet bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rusten

verblijfplaatsen. Bij elk plan, dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

- Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2);
- Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
- Categorie 3: zeldzame soorten, Habitatrictlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:
 - er is sprake van een in de wet genoemd belang;
 - er zijn geen alternatieven;
 - de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en fauna wet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en fauna wet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. De Flora- en fauna wet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk, dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Situatie in het plangebied

Op de plaatsen waar thans opstallen en erfverharding aanwezig is bevinden zich geen beschermde soorten flora en fauna. Om zeker te stellen dat er geen vleermuizen aanwezig zijn, is een inventarisatie uitgevoerd. Het rapport van de inventarisatie "Quick scan Flora en Fauna wet" .is aangeleverd en is bijgevoegd als bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat in het plangebied geen plantof

diersoorten aangetroffen uit de tabellen 1 t/m 3 van het vrijstellingenbesluit Flora- en fauna wet. Wel zijn nesten aangetroffen van boerenzwaluwen. Om deze reden wordt aanbevolen de sloopwerkzaamheden niet uit te voeren tussen medio mei en medio september. In paragraaf 5.4 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' zijn de relevante aspecten beschreven m.b.t. de natuurwaarden (Flora- en Fauna wet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn) De ruimtelijke en andere ingrepen moeten worden getoetst aan deze regelgeving. M.b.t. het perceel Lange Brinkweg 31a kan worden gesteld dat het beoogde project een positief effect zal hebben op bovengenoemde natuurwaarden. Het thans aanwezige areaal opstallen en erfverharding zal worden verwijderd waardoor het areaal landbouwgebied met natuurlijke waarden toeneemt. Het areaal nieuwe landbouwgrond sluit aan bij de bestaande landbouwgebieden in de Eempolder. De habitats van diverse soorten flora en fauna worden hiermee vergroot.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn. Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is, dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Situatie in het plangebied

Ecologische hoofdstructuur en Nationaal Landschap

Binnen een straal van 3 km rondom de locatie van het plangebied liggen geen beschermde natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden⁵. Geconcludeerd mag worden dat de locatie op voldoende afstand ligt van dergelijke gebieden en daarvan reeds door bestaande bebouwing en

infrastructuur zijn afgeschermd om negatieve effecten in die gebieden te kunnen veroorzaken. Er is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

Wel liggen binnen een straal van 3 km rondom de locatie enkele gebieden die deel uitmaken van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals deze in 1995 door het Rijk is vastgelegd in het Structuurschema Groene Ruimte en in de Nota Ruimte in 2004. Het is de taak van de gemeenten om in bestemmingsplannen passende voorschriften op te nemen teneinde verontreinigingen en verstoring binnen een EHS-gebied en vanuit nabijgelegen gebieden te voorkomen. De EHSgebieden

binnen de straal van 3 km zijn in groen aangegeven in figuur 16. In deze figuur is tevens de ligging van het Nationaal Landschap 'Arkemheen-Eemland' in oranje weergegeven.



figuur 16 EHS gebieden en Nationaal Landschap binnen een straal van 3 km

Conclusies

Het plangebied 'Lange Brinkweg 31a' grenst direct aan de Eempolders (onderdeel van het Nationaal Landschap 'Arkemheen-Eemland'). Zie hiervoor figuur 17. M.b.t. het perceel Lange Brinkweg 31a kan worden gesteld dat het beoogde project een positief effect zal hebben op bovengenoemde natuurwaarden. Het thans aanwezige areaal opstallen en erfverharding zal worden verwijderd waardoor het areaal landbouwgebied toeneemt. Het areaal nieuwe landbouwgrond sluit aan bij de bestaande landbouwgebieden in de Eempolder. De habitats van diverse soorten flora en fauna worden hiermee vergroot.

Het beleid m.b.t. de Eempolders is nader uitgewerkt door de provincie Utrecht. Zie hiervoor hoofdstuk 3.



Figuur 17: Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland

Voor wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur mag worden gesteld dat het beoogde project, waarbij het bedrijfsmatig gebruik van het perceel Lange Brinkweg 31a wordt omgezet in 'wonen',

'tuin' en 'agrarisch met waarden', op de omliggende EHS-gebieden uitsluitend positieve gevolgen heeft.

In figuur 18 zijn nog de (reeds aangelegde c.q. nog aan te leggen) faunapassages en ecoducten in de omgeving van het perceel Lange Brinkweg 31a weergegeven. Deze liggen in de verbindingzones van de EHS-gebieden. Figuur 18 maakt duidelijk dat het perceel Lange Brinkweg 31a geen belemmering vormt voor de faunapassages en ecoducten.



Ecologische Hoofdstructuur

- bestaande natuur
- bestaande natuur-militair terrein
- nieuwe natuur
- overig
- ecologische verbindingzone

faunapassages en ecoducten

- | Provincie | Rijkswaterstaat | Prorail | Overig | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | gerealiseerd |
| ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | deels gerealiseerd |
| ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | in voorbereiding |
| ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | nog te realiseren |

figuur 18 Faunapassages en ecoducten

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang en/of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De, in hoofdstuk 2 genoemde ontwikkelingen sluiten aan bij het streven van het rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

5.5 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) geeft aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het Verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming in ruimtelijke ordeningsaspecten en -procedures. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. In 2007 is als

uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezig en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodem versturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden, waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan de bodem versturende ingrepen dient dan in bepaalde gevallen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat bij bodem versturende ingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid worden afgeweken. Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben. Deze kaart, de Beleidsnota Archeologie en de Beleidsregels archeologisch onderzoek bij bodem versturende ingrepen zijn op 28 juni 2011 door het college van burgemeester en wethouders van Soest vastgesteld. De beleidsregels hebben werking vanaf 7 juli 2011.

Samengevat is archeologisch onderzoek nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm minus maaiveld wordt verstoord:

- in een archeologisch waardevol gebied en de ingreep groter is dan 50 m²;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 100 m²;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 500 m²;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en de ingreep groter is dan 10000 m².

Situatie in plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Op basis daarvan is voor het perceel Lange Brinkweg 31a in het bestemmingsplan de 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' toegekend. Daarvoor gelden de volgende bepalingen.

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

26.2.1 Verbod

Op de voor Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3 mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

26.2.2 Uitzonderingen

Het onder 26.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid, of;

- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in 26.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

26.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

26.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

De nieuw te bouwen woning is grotendeels gesitueerd op de plaats waar in de huidige situatie erfverharding ligt. Ten behoeve van de erfverharding is een funderingslaag van bodemvreemd materiaal aangebracht. Dit materiaal is destijds aangevoerd van elders. Voor het graven van de bouwput van de nieuw te bouwen woning inclusief vrijstaande garage zal de erfverharding inclusief funderingslaag worden verwijderd. Er is dus sprake van een situatie waarin ten behoeve van de bouw van de woning de oorspronkelijke bodem niet of nauwelijks wordt ontgraven. Hierop is bovengenoemd artikel 26.2.2. van toepassing. Tevens is de oppervlakte van de te realisering bebouwing kleiner dan 10.000 m², zodat hoe dan ook geen archeologisch onderzoek nodig is.

Conclusie

Er wordt v.w.b. de archeologische waarden voldaan aan: bepaling h. in artikel 34.7 van het bestemmingsplan.

5.6 Duurzaamheid

Energiezuinige gebouwde omgeving

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energieprestatie-eis in de nieuwbouw.

Nieuwbouw

In het plan 'Meer met Minder' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020. Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Bestaande bouw

Voor bestaande woningen en utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteit en woningbouw) ingevoerd. Het energielabel is met ingang van 2008 al

verplicht voor woningeigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

Klimaatbestendige leefomgeving

Extreme weersomstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast) zullen vaker voorkomen. Rijk en gemeenten brengen de komende vier jaar gezamenlijk de maatregelen voor adaptatie in kaart. De uitwerking moet aansluiten bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen, waterbeheer en gezondheidszorg binnen de gemeenten.

5.7 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. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang: - de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984; - de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie 1991. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden.

Situatie in het plangebied

In het kader van externe veiligheid zijn binnen het plangebied geen relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingplan.

5.8 Privaatrechtelijke overeenkomst

De gemeente Soest en de eigenaar van het perceel Lange Brinkweg 31a hebben conform artikel 34.7 van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de nieuwbouw van de woning pas kan plaatsvinden nadat de opstallen zijn gesloopt.

Conclusie

Er wordt voldaan aan bepaling a. in artikel 34.7 van het bestemmingsplan.

5.9 Sloop bouwwerken, nieuwe woning en bestemming huidige bedrijfswoning

De oppervlakte van de te slopen bouwwerken bedraagt 951 m² (ligboxenstal, wagenberging en hooiberg) en 683 m² (sleufsilos, opslagvoorziening vast mest e.d.). Dit betreft geen bouwwerken die uit cultuurhistorisch oogpunt als waardevol kunnen worden beschouwd. Dit is reeds toegelicht in hoofdstuk 3. Verder wordt 600 m² erfverharding verwijderd. De totale ontsteningsoppervlakte bedraagt ruim 2.200 m². Er wordt één nieuwe woning gebouwd. Het gaat om een extra woning, dus niet om een woning ter vervanging van reeds aanwezige bedrijfswoning. De bestemming en het gebruik van de huidige woning Lange Brinkweg 31a wordt gewijzigd van 'bedrijfswoning' in 'woning'. De nieuwe woning is niet gesitueerd op het oorspronkelijke bouwperceel zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan, maar wel aan de rand van de kern Soest.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- de bepalingen b. en c. in artikel 34.7 Ontw. bp;
- voorwaarden 3 en 5 t/m 7 van de Prs;
- lid 1 van art. 4.9 van de Prv;
- voorwaarde 3 van het Rp.

5.10 Uitwerking bouwplan en welstand en inpassing in relatie met landelijk

5.11 Gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied leiding

De gothoogte van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van deze woning bedraagt maximaal 8 meter. Er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde welstandseisen zoals beschreven in paragraaf 3.5.5. In deze paragraaf is ook reeds ingegaan op het beeldkwaliteitsplan Oud Soest E.O. en de inpassing van de nieuw te bouwen woning in relatie met het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woning is gelegen in een linie van enkele woningen achter de bebouwingslint langs de Lange Brinkweg. Door deze ligging is de nieuwe woning vanaf de wegzijde gezien niet beeldbepalend. De nieuwe woning zal wat betreft de typologie aansluiten

bij de naastgelegen bestaande woning (bouwjaar 1999). Een afzonderlijk beeldkwaliteitsrapport voor de nieuw te bouwen woning wordt daarom niet nodig geacht. In de beoogde situatie ontstaat een harmonieuze overgang van het open landschap ('landelijk gebied 2' zoals bedoeld in de Prv) naar de bebouwing langs de Lange Brinkweg. In dit verband is relevant dat het bouwplan van de nieuw te bouwen woning zodanig is opgezet dat de tuin aan het agrarisch gebied grenst, waardoor de verwevenheid tussen de bebouwing en het aangrenzende landschap optimaal is.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- de bepalingen d. en e. in artikel 34.7 Ontw. bp;
- voorwaarde 4 van de Prs;
- lid 3 van art. 4.9 van de Prv (mede in relatie met de overige aspecten in deze ruimtelijke onderbouwing);
- voorwaarde 4 van het Rp.

5.12 Geen detailhandel en buitenopslag

Het perceel zal niet worden gebruikt voor detailhandel. Ook vindt op het perceel geen buitenopslag plaats.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- voorwaarden 5 en 6 van het Rp.

5.13 Bestemming vrijkomende grond

De vrijkomende grond zal worden gebruikt en bestemd voor agrarische doeleinden, overeenkomstig de functie van het aangrenzende gebied.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- voorwaarde 2 van de Prs;
- voorwaarde 2 van het Rp.

5.14 Parkeerruimte

Bij elke bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik van een gebouw wordt aan de hand van de vastgelegde parkeernormen getoetst of er voldoende parkeerruimte aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt om in de parkeerbehoefte te voorzien. De gemeenteraad van Soest heeft de parkeernormen als beleidregel vastgesteld en vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (verder aangeduid als 'parkeernota'). Verder mag er geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer. De concrete parkeernormen zijn opgenomen in bijlage 1 van de parkeernota. De woning Lange Brinkweg 31a en de nieuw te bouwen woning betreffen beiden 'grote woningen' (met een oppervlakte > 120 m²), zoals bedoeld in bijlage 1 van de parkeernota. Dat betekent dat er per woning 1,8 parkeerplaats beschikbaar moet zijn. Voor beide woningen geldt dat er een lange oprit (>12 meter) en een garage aanwezig is. Voor beide woningen geldt bovendien dat er op eigen terrein nog parkeerruimte is voor minimaal 1 personenwagen per woning. Conform bijlage 1 mag daarom worden gerekend met het aantal nominale parkeerplaatsen van $1,3 + 0,8 = 2,1$ parkeerplaats per woning. Verder geldt dat voor bezoekers per woning minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig moet zijn.

Hieraan wordt ruimschoots voldaan middels de beschikbare parkeercapaciteit op de Lange Brinkweg in de onmiddellijke nabijheid van de woningen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- bepaling f. in artikel 34.7 van het bestemmingsplan.

5.15 Verkeersafwikkeling

De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan zoals bedoeld in het Reconstructieplan. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf gaat gepaard met een afname van het aantal verkeersbewegingen van agrarische bedrijfsvoertuigen op de openbare weg. De toename van het

aantal verkeersbewegingen dat samenhangt met de extra woning wordt hiermee ruimschoots gecompenseerd. Er is geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte.

Conclusie

Er wordt voldaan aan:

- bepaling f en g. in artikel 34.7 van het bestemmingsplan;
- voorwaarde 7 van het Rp.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 4 is de voorgestane wijziging van de bestemming van het perceel Lang Brinkweg 31a beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is.

Het besluit tot wijziging van de bestemming van het perceel Lange Brinkweg 31a bestaat uit een (digitale) verbeelding van de gewijzigde bestemming. De juridische planopzet (bestemmingsomschrijving en bouwregels) zijn reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een (wijziging van) het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van het perceel Lange Brinkweg 31a en de gemeente Soest is de uitvoerbaarheid van het gewijzigde plan gewaarborgd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

Deze toelichting maakt deel uit van het besluit 'Wijziging bestemming 'Lange Brinkweg 31a', bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Dit besluit ligt in vastgesteld ter inzage. Een ieder kan naar aanleiding van het besluit zienswijze naar voren brengen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

Het plan voorziet de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid m.b.t. het perceel Lange Brinkweg 31a. In het kader van de maatschappelijke toets worden burgers en geïnformeerd en wordt ruimte geboden om te kunnen reageren op de concrete plannen.

8.2.2 Inspraak en vooroverleg

Van de resultaten van de doorlopen inspraakprocedure wordt in een bij de toelichting behorende bijlage verslag gedaan.

Het ontwerpbesluit is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties: 1) Provincie Utrecht; 2) Rijksdienst voor Monumentenzorg; 3) VROM-inspectie; 4) Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek; 5) Gemeente Amersfoort; 6) Waterschap Vallei en Eem. De resultaten van het overleg worden ook in een bij de toelichting behorende bijlage weergegeven.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl