Gemeente Soest

Lange Brinkweg 85

Ruimtelijke onderbouwing





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Doelstelling 2
1.3. Ligging van het projectgebied 2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen 2
1.4.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2
1.4.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening 3
1.5. Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving 5
2.1. Cultuurhistorie 5
2.2. Bestaande situatie 6
2.3. Toekomstige situatie 7
2.3.1. Algemeen 7
2.3.2. Verkeer en Parkeren 8
2.3.3. Landschappelijke inpassing 8

Hoofdstuk 3. Beleidskaders 9
3.1. Inleiding 9
3.2. Provinciaal beleid 9
3.2.1. Interim Omgevingsverordening 10
3.3. Gemeentelijk beleid 11
3.3.1. Structuurvisie Soest **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.3.2. Groenstructuurplan 11
3.3.3. De groene kernkwaliteit van Soest 2014 12
3.3.4. Bescherming en kap van bomen 2012 12
3.3.5. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening 13
3.3.6. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 13
3.3.7. Plan van aanpak Diffuse bronnen 14
3.3.8. Welstandsbeleid 14
3.3.9. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024 15

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken 17
4.1. Algemeen 17
4.2. Milieuaspecten 17
4.2.1. Bodem 17
4.2.2. Milieuzonering 17
4.2.3. Geluidhinder 19
4.2.4. Luchtkwaliteit 19
4.2.5. Externe veiligheid 20

4.3. Water 21
4.4. Natuurwaarden 22
4.5. Archeologie 23
4.6. Kabels en leidingen 23

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid 24
5.1. Economische uitvoerbaarheid 24
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

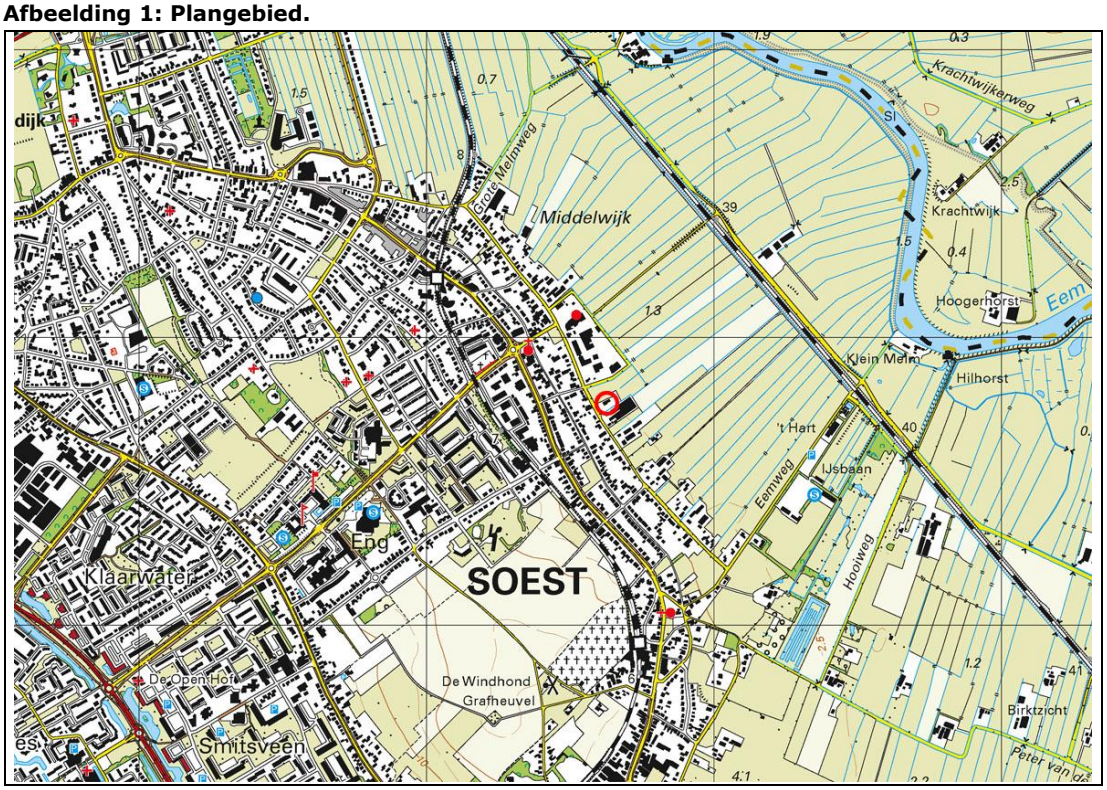
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

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

Afbeelding 1: Plangebied.



De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing zijn op deze aanvraag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft hebben

burgemeester en wethouders het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit). Voor die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze rapportage omvat die ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van het verlenen van de omgevingsvergunning met behulp van het projectafwijkingsbesluit is om nieuwe veldschuur aan de Lange Brinkweg 85 mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

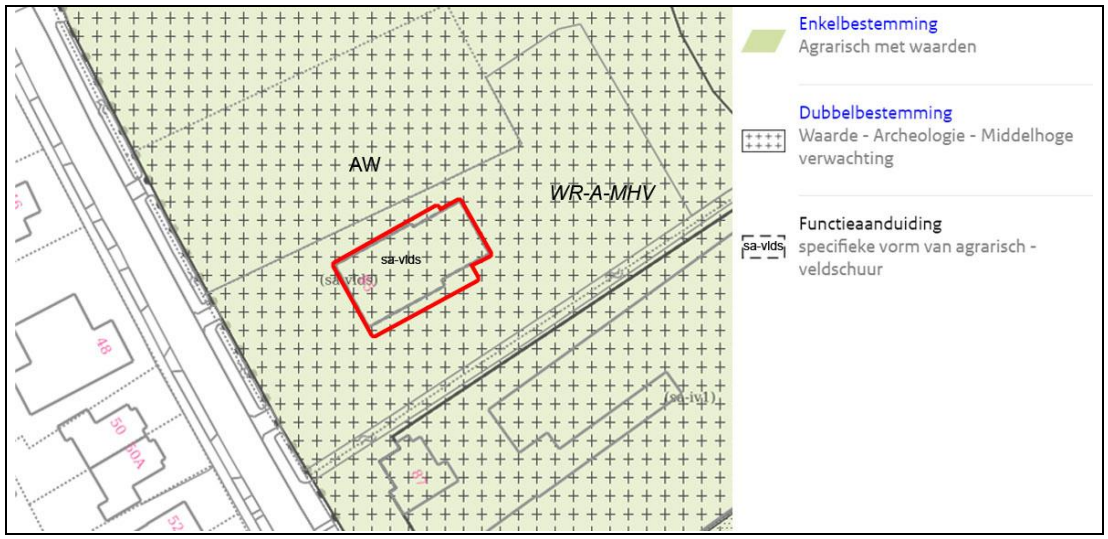
Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de kern Soest.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

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

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



De nieuwe veldschuur heeft een andere vorm (korter, maar breder) dan de inmiddels gesloopte veldschuur. Hierdoor wordt deze gedeeltelijk buiten het aanduidingsvlak gebouwd. Bovendien is er een vergunning uit 1964 voor een veldschuur van 131 m² terwijl de gesloop-

te veldschuur een oppervlakte heeft van 325 m². Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de uitbreiding planologisch te kunnen legaliseren.

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

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

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 3.3.5 een samenvatting is opgenomen.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie



1.5. Leeswijzer

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

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

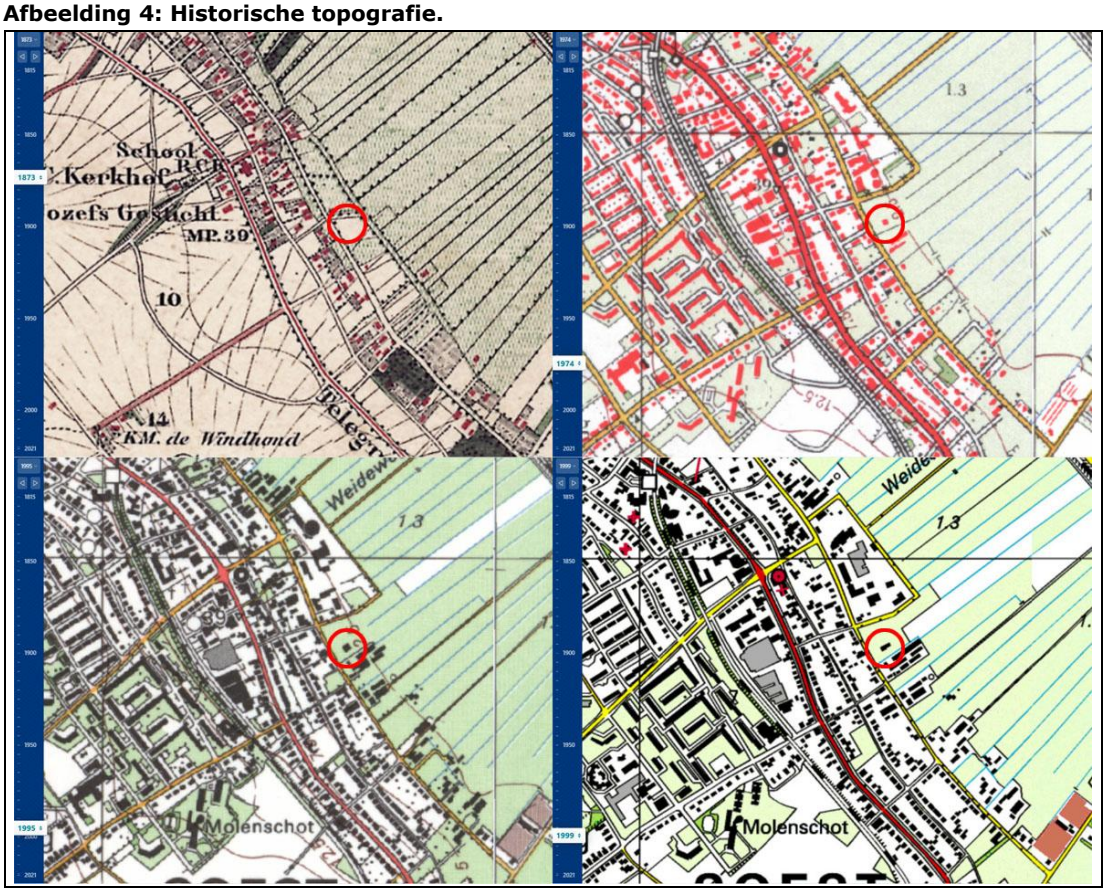
Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van Birkstraat 95 is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet c.a. op 1 januari 2024 wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van de wetgeving en het beleid zoals dat tot aan die datum van toepassing was.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Cultuurhistorie

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

Afbeelding 4: Historische topografie.



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

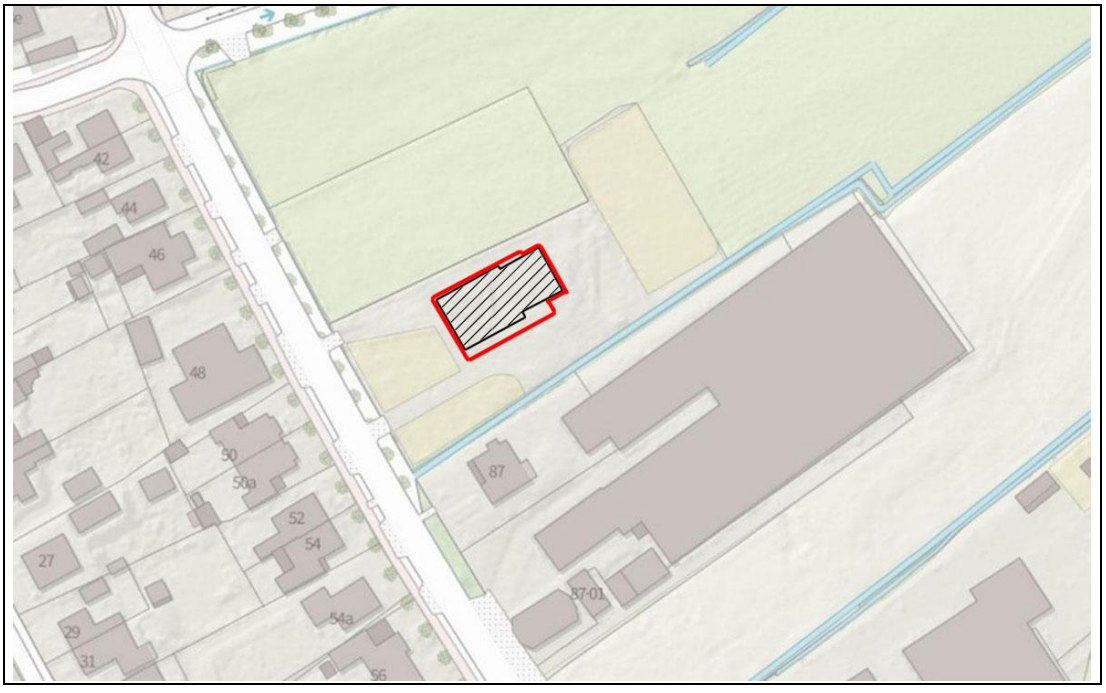
Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de hoger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw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

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

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

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

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



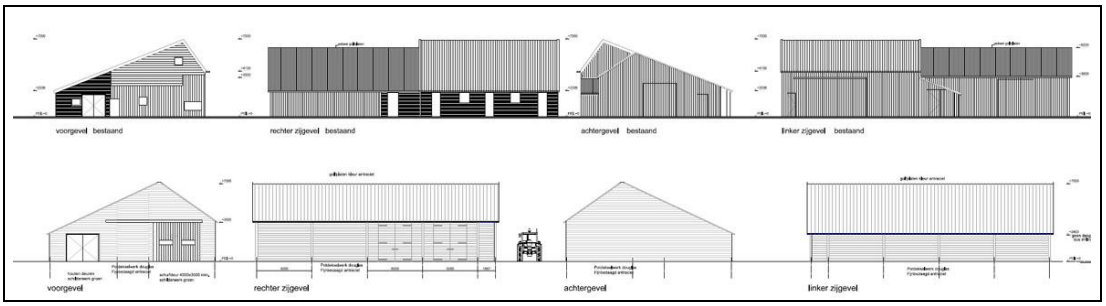
2.2. Bestaande situatie

De Lange Brinkweg vormt de rand van de bebouwde kom aan de noordoostkant van Soest op de grens met het open poldergebied. Aan de noordoostkant van de weg is een aantal (agrarische) bedrijven en woningen aanwezig. Het perceel Lange Brinkweg 85, ligt ten noor-

den van nummer 87. Op dit perceel was een varkenshouderij gevestigd, die recent vervangen is door drie woningen.

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

Afbeelding 6: Gevelaanzichten voormalige en nieuwe veldschuur.



2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Algemeen

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

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



2.3.2. Verkeer en Parkeren

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

2.3.3. Landschappelijke inpassing

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

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

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

3.2. Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

De omgevingsvisie gaat voor wat agrarische bebouwing uitsluitend in op agrarische bedrijfspercelen en niet op (bestaande) bebouwing buiten die percelen. In het algemeen is het beleid er wel op gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Doordat een bestaande ver-

vallen veldschuur wordt vervangen door een andere veldschuur, wordt een weliswaar beperkte bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

3.2.1. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2023 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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

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

Het plangebied ligt net buiten de rand van het 'stedelijk gebied' in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan[1] dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Onder het begrip 'stedelijke functie' vallen de functies die voor het grootste deel in, of in de onmiddellijke nabijheid van dorpen en steden (stedelijk gebied) liggen en verbonden zijn aan stad en dorp. Functies die traditioneel in het landelijk gebied thuishoren, horen hier niet bij. Gelet op de begripsomschrijving van de 'veldschuur' in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (een in het open veld of weiland aanwezig agrarisch gebouw, dat bestemd is voor agrarische opslag of voor stalling van dieren) is dit geen stedelijke functie. De legalisatie van de veldschuur heeft derhalve geen betrekking op de uitbreiding van een stedelijke functie.

[1] Op grond van artikel 1.3, lid 1, sub a geldt dit eveneens voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

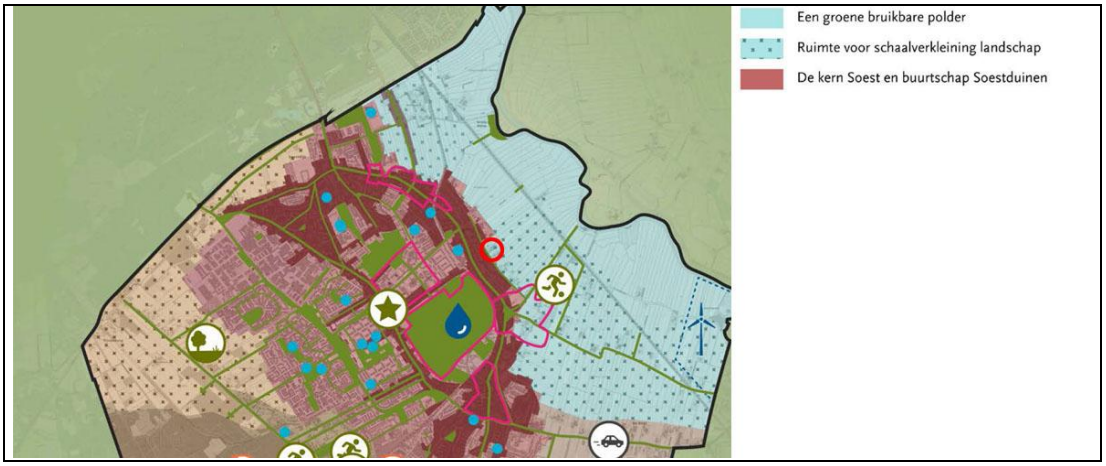
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

De Omgevingsvisie Soest en Soesterberg, die is vastgesteld op 21 december 2021, bevat de integrale (middel)lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest en Soesterberg. De visie maakt duidelijk wat de komende decennia de grote ruimtelijke uitdagingen zijn, hoe het gemeentebestuur daarmee omgaat en in welke richting de gemeente Soest zich zou moeten doorontwikkelen richting 2040.

Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de leefomgeving komen in de omgevingsvisie samen. De onderdelen van de leefomgeving waar Soest trots op is, willen het gemeentebestuur graag beschermen en verbeteren (waarden). Daarnaast bevat de omgevingsvisie hoofdlijnen uit reeds vigerend beleid en ook nieuwe doelen die we met de visie willen bereiken (ambities). Die thema's, waarden en ambities vormen de kaders voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Afbeelding 8: Fragment omgevingsvisiekaart.



Het plangebied heeft op de omgevingsvisiekaart de aanduiding 'ruimte voor schaalverkleining van het landschap'. In de tekst van de omgevingsvisie wordt hier verder niet op ingegaan. De herbouw van een bestaande veldschuur kan hier overigens ook weinig aan bijdragen. Doordat de nieuwe veldschuur compacter is dan de voormalige veldschuur wordt het doorzicht in stand gehouden en de belevingswaarde van de Eemvallei versterkt.

3.3.2. Groenstructuurplan

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

3.3.3. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

Het doel van de nota en de groenstructuurkaart is:
- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van het structureel groen in Soest.

3.3.4. Bescherming en kap van bomen 2012

In de nota Bescherming en kap van bomen (2012) is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:
- bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
- monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
- waardevolle bomen (gemeentelijk);
- toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
- overige openbare bomen.

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

3.3.5. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening

In de Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, die op 14 oktober 2021 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7. Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

3.3.8. Welstandsbeleid

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

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

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

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

- algemene kenmerken plangebied;

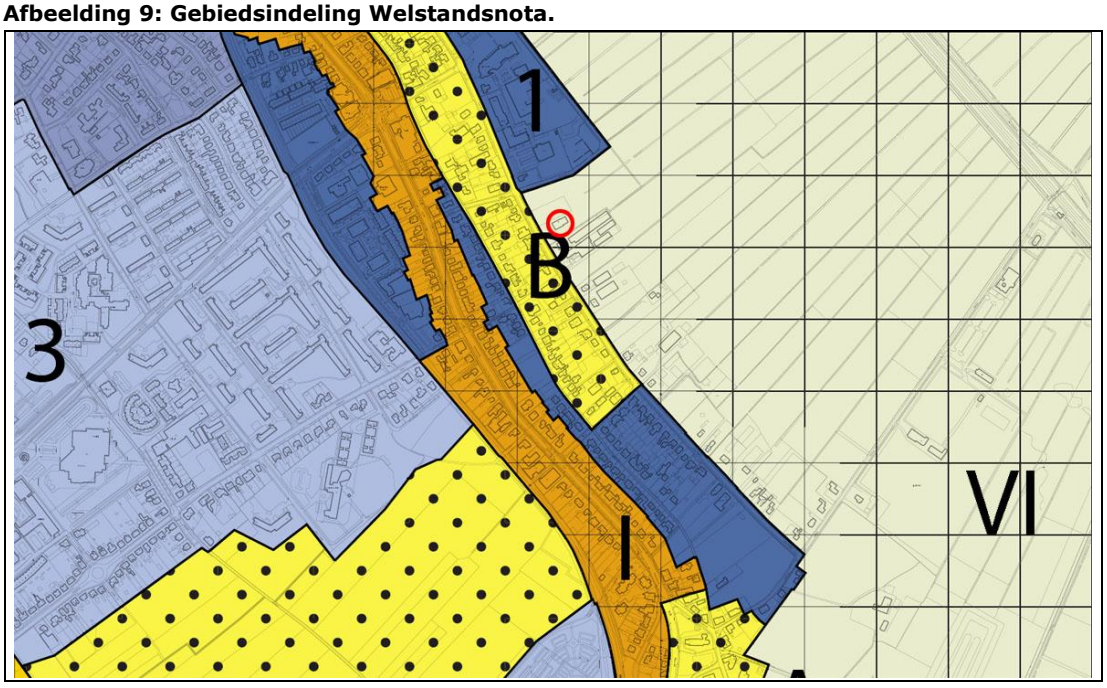
- landschappelijke kwaliteiten per deelgebied;
- de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing;
- de erfindeling en kavelinrichting per perceel;
- de vormgeving en kenmerken van de bebouwing;
- de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik;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

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

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

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

Afbeelding 9: Gebiedsindeling Welstandsnota.



3.3.9. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024

Om de kwaliteiten van het landschap van de gemeente Soest, dat bestaat uit buitengebied, met bossen, duinen en heide en een polderlandschap waar de rivier de Eem doorheen stroomt, te behouden en in te zetten op een actieve ontwikkeling van dat landschap heeft de

gemeenteraad op 19 maart 2020 Landschap- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024 vastgesteld.

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

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

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

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals bijvoorbeeld een opslaghal waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt in de Bouwverordening vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Derhalve is ook voor de herbouw van de veldschuur geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.2. Milieuzonering

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

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

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

standen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag een de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Afbeelding 10: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Situatie in het projectgebied
Het plangebied maakt onderdeel uit van een rustig buitengebied. Aan de oostzijde van het plangebied zijn recent drie ruimte-voor-ruimte woningen gebouwd en is de voormalige bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf aanwezig. Die laatste woning staat het dichtst bij de voormalige veldschuur op ongeveer 22 meter. Door de planontwikkeling komt de nieuwe veldschuur 1,5 meter dichterbij die woning te staan. Voor veldschuren zijn geen richtafstan-

den in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen. Gelet op het extensieve gebruik is een afstand van 10 meter in dit geval aanvaardbaar.

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

4.2.3. Geluidhinder

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

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

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

4.2.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO2. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (9,9 microgram per m³) en fijn stof (15,3 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

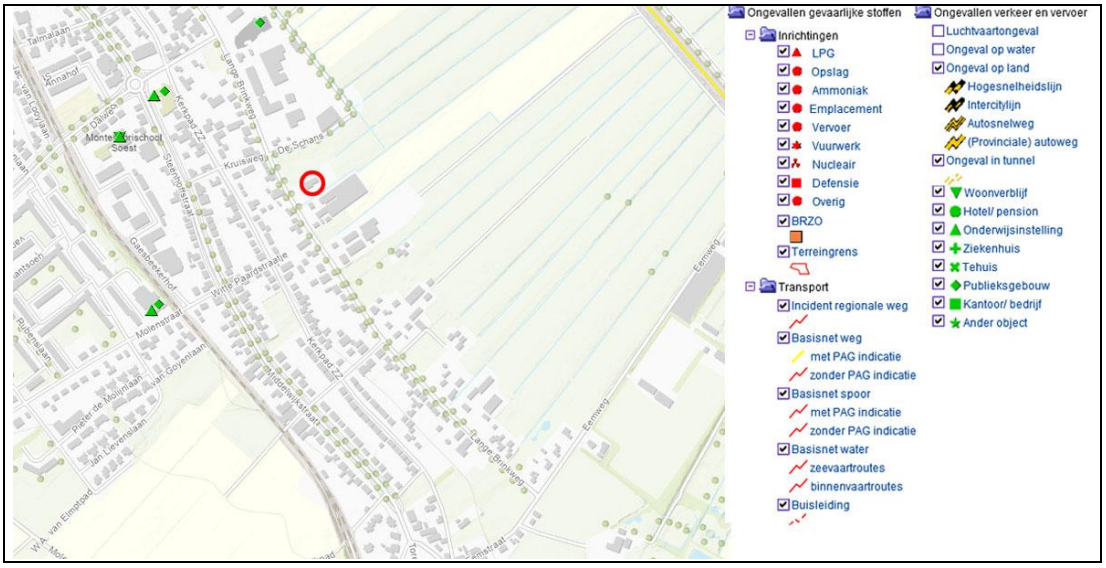
4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



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

Afbeelding 12: Breedte invloedsgebied

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

De spoorlijn wordt aangeduid met spoortrajectnummer 30.5b. Uit de Regeling Basisnet Spoor volgt dat de spoorlijn een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 7 meter heeft. De spoorlijn heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gelet op de ruime afstand tus-

sen de risicobron en het plangebied vormen beide aspecten geen belemmering voor de herbouw van de veldschuur.

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

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

4.3. Water

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

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

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

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

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

Proces
In het kader van de planontwikkeling is op 15 september 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

4.4. Natuurwaarden

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Omdat de bestaande bebouwing al is gesloopt en de gronden inmiddels bouwrijp zijn gemaakt is geen Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Archeologie

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

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

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

4.6. Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Soest en de initiatiefnemers zullen een anterieure overeenkomst afsluiten waarin plankosten, kosten bovenwijks en het planschadeverhaal is opgenomen. Hierdoor kan de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.