Gemeente Soest

Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp
Mei 2022

Kenmerk 0342-51-T01
Projectnummer 0342-51

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Vigerende bestemmingsplannen 1
1.2.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1
1.2.2. Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening 2

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving 4
2.1. Cultuurhistorie 4
2.2. Bestaande situatie 5
2.3. Toekomstige situatie 6
2.3.1. Algemeen 6
2.3.2. Bouwplan 7
2.3.3. Beeldkwaliteit 9
2.3.4. Verkeer en Parkeren 11
2.3.5. Landschappelijke inpassing 12

Hoofdstuk 3. Beleidskaders 13
3.1. Inleiding 13
3.2. Rijksbeleid 13
3.2.1. Nationale Omgevingsvisie 13
3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2.3. Archeologie 16
3.2.4. Wet natuurbescherming 16
3.2.5. Natuurnetwerk Nederland 17
3.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water 17
3.2.7. Nationaal Waterplan 18
3.2.8. Watertoets 18
3.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water 18
3.2.10. Wet gemeentelijke watertaken 19
3.3. Provinciaal beleid 19
3.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht 19
3.3.2. Interim Omgevingsverordening 20
3.4. Regionaal beleid 22
3.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021 22
3.5. Gemeentelijk beleid 22
3.5.1. Structuurvisie Soest 22
3.5.2. Masterplan Wonen Soest 24
3.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 25
3.5.4. Groenstructuurplan 25
3.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014 26
3.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012 26
3.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening 27

3.5.8. Programma Energietransitie 2020-2025 28
3.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 28
3.5.10. Plan van aanpak Diffuse bronnen 29
3.5.11. Welstandsbeleid 29
3.5.12. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024 32

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken 33
4.1. Algemeen 33
4.2. Milieuaspecten 33
4.2.1. Bodem 33
4.2.2. Milieuzonering 34
4.2.3. Geurhinder 36
4.2.4. Geluidhinder 36
4.2.5. Luchtkwaliteit 37
4.2.6. Externe veiligheid 38
4.3. Water 39
4.4. Natuurwaarden 41
4.5. Archeologie 42
4.6. Kabels en leidingen 43
4.7. Bluswatervoorziening 43

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling 44
5.1. Algemeen 44
5.2. Partiële herziening 44
5.3. Regels 44

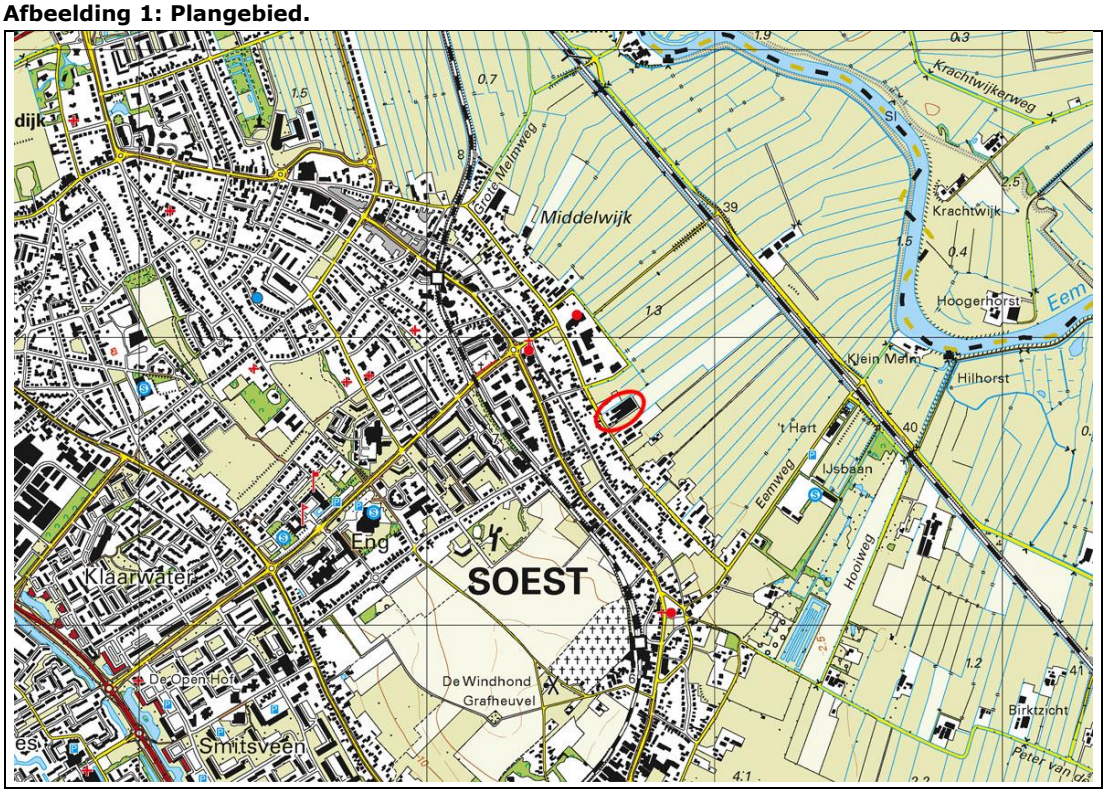
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid 46
6.1. Economische uitvoerbaarheid 46
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
6.3. Ontwerp partiële herziening 46

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De varkensfokkerij en -houderij aan de Lange Brinkweg 87 zal worden beëindigd. De eigenaar van het bedrijf heeft plannen ontwikkeld om de stallen te slopen en in plaats daarvan 3 woningen te realiseren. Omdat deze intensieve veehouderij aan de rand van de bebouwde kom van Soest ligt, veroorzaakt dit bedrijf geurhinder in de aangrenzende woonwijk. Door de bedrijfsbeëindiging zal het woon- en leefklimaat van omwonenden derhalve aanzienlijk verbeteren. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Afbeelding 1: Plangebied.



1.2. Vigerende bestemmingsplannen

1.2.1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij 1' is een intensieve veehouderij toegestaan. Woningbouw past niet binnen die bestemming. 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.

Het plangebied ligt langs de zuidoostgrens met een hele smalle strook binnen de dubbelbestemming "Leiding – Water".

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



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

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening', waarvan in paragraaf 3.5.7 een samenvatting is opgenomen.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

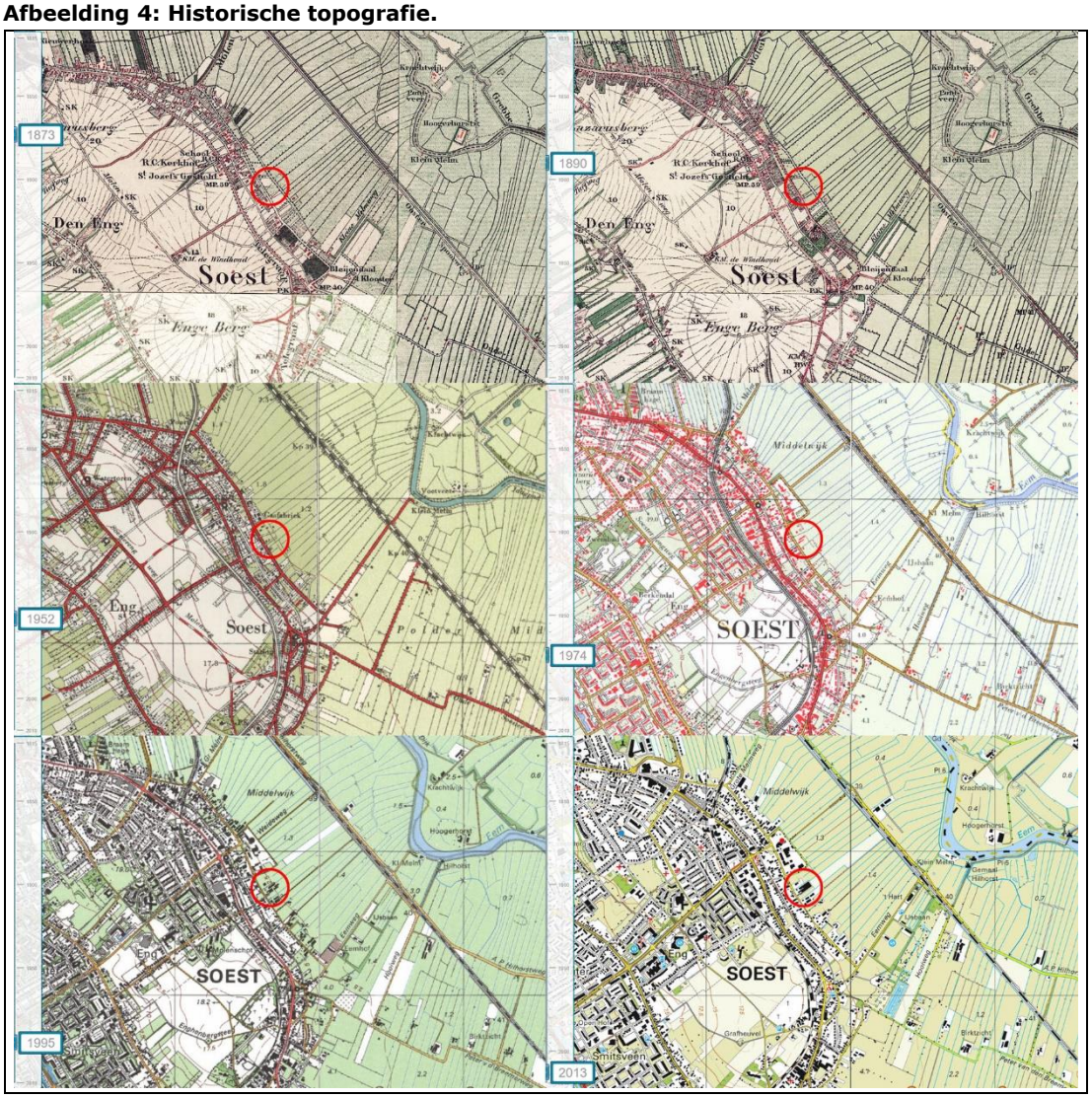


Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Cultuurhistorie

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwen lang 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.

Op het perceel Lange Brinkweg is op de topografische kaart van 1890 voor het eerst bebouwing zichtbaar. Dit betreft de schaapskooi die rond 1887 is gebouwd en nu is aangewezen als gemeentelijk monument. Vanaf 1952 is de bebouwing op het perceel geleidelijk uitgebreid naar de huidige situatie.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



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 87 is grotendeels

bebouwd en verhard. Op het dichtbebouwde perceel (zie afbeelding 6) staan een bedrijfswoning en diverse opstallen van een intensieve varkenshouderij.

Het plangebied heeft een omvang van ruim 5.700 m². Op het perceel staan 3.684 m² opstallen, waaronder een woonhuis van 125 m², de schaapskooi van 140 m² en de varkensstallen van in totaal 3.419 m².

Afbeelding 6: Vogelvluchtperspectief bestaande situatie.



De enige boom op de kavel is een beeldbepalende berk. Deze vormt een mooi ensemble met de bomen in de openbare berm van de Lange Brinkweg. Zowel de oost- als de westzijde van het plangebied wordt geflankeerd door een coniferenhaag om de varkensschuren uit het zicht te houden.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Algemeen

De varkensfokkerij en -houderij aan de Lange Brinkweg 87 zal in het kader van de landelijke saneringsregeling varkenshouderij worden beëindigd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling uit de Interim Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.2) van de provincie Utrecht. Vervolgens zullen de stallen worden gesloopt. Omdat deze intensieve veehouderij aan de rand van de bebouwde kom van Soest ligt, veroorzaakt dit bedrijf

geurhinder in de aangrenzende woonwijk. Door de bedrijfsbeëindiging zal het woon- en leefklimaat van omwonenden derhalve aanzienlijk verbeteren.

Het woonhuis en de monumentale schaapskooi zijn de enige opstallen die behouden blijven. Door de schaapskooi te omgeven met groen, zoals dat van oudsher ook zo was, zal deze beter tot zijn recht komen.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



Op het agrarisch erf zullen drie woningen worden gebouwd. Voor de situering van de nieuwe bebouwing is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsopzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Lange Brinkweg.

2.3.2. Bouwplan

Het bestaande woonhuis met zijn siertuin blijft als hoofdhuis van het erf gehandhaafd. Het bijpassende hekwerk en de beeldbepalende berk worden geïntegreerd in het plan. De schaapskooi komt dankzij deze opzet meer prominent in beeld in een groene setting aan het erf. Het ensemble staat aan een pleinachtige ruimte met op de kop een hoogstamfruitboomgaardje. De entree van het erf heeft hierdoor een informeel en enigszins besloten karakter.

Dit betekent dat de 'hoofdwoning' aan de wegzijde staat en daarachter de woningen in de 'erfbebouwing' zijn gesitueerd met de nokrichting haaks op de Lange Brinkweg. Daarnaast sluiten de bouwmassa's zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving. De positie van bebouwing en beplanting respecteert de doorzichten en de openheid van Eempolder. Voor de massaopbouw van de woningen is gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm in de vorm van een schuurwoningen. Dit zijn woningen met een een-

voudige hoofdmassa een inpandig bijgebouw, die bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. Een aan-/ uitbouw is duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zowel voor de gevels als de dakvlakken geldt dat gevelopeningen zoveel mogelijk in of achter de gevel en/ of het dakvlak gerealiseerd moeten worden. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa. Serres zijn niet gewenst, maar grote gevelopeningen in de hoofdbouwmassa kunnen wel vides of inpandige balkons bevatten.

Afbeelding 8: Vogelvluchtperspectief toekomstige situatie (indicatief).



Het bebouwd oppervlak wordt hierdoor gereduceerd van 3.419 m² (= oppervlakte huidige varkensstallen) naar ongeveer 450 m². Door deze stedenbouwkundige opzet wordt de relatie tussen het lint en de Eempolder versterkt. Het bestaande woonhuis, de schaapskooi en de voorste woonschuur komen samen om een kleine boomgaard aan de Lange Brinkweg te staan. Dankzij de erfachtige opzet ontstaat weer een doorzicht over het kavel naar de Eempolder. Ook blijven de randen van het perceel vrij van bebouwing, waardoor mooie overgangen ontstaan naar het landschap. Aan de lange kanten van de kavel zal inheemse beplanting worden aangebracht (zoals bijvoorbeeld knotwilgen) in plaats van de niet gebiedseigen coniferen. De knotwilgenrijen filteren het zicht op de bebouwing en genereren tegelijkertijd ook privacy voor de toekomstige bewoners. Achter op het kavel steekt de bebouwing nooit verder uit dan de bebouwing van de naastgelegen percelen, waardoor hier het weidelandschap als het ware de kavel wordt opgetrokken.

De woningen worden gebouwd aan een gezamenlijk erf. De woningen staan niet direct aan dat erf, maar hebben daar wel een directe relatie mee. De overgangen tussen privaat en collectief zijn geleidelijk. Tussen de woningen en het erf liggen tuinen, lage hagen en bloemrijke grasbermen. De bewoners krijgen parkeerruimte tussen de woningen.

2.3.3. Beeldkwaliteit

Woningen

Met betrekking tot de beeldkwaliteit zijn in principe de criteria van toepassing die worden genoemd in Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004), die zijn samengevat in paragraaf 3.5.11. Specifiek voor het onderhavig plangebied is een beeldkwaliteitplan[1] vervaardigd, waarin suggesties voor de massa-opbouw, de materialisering en het kleurgebruik zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld.

Afbeelding 9: Impressie beeldkwaliteit.



De woningen krijgen een herkenbare hoofdvorm met een daklijn loodrecht op de Lange Brinkweg als verwijzing naar de authentieke bebouwing van deze streek. Daarnaast zijn aanpassingen aan deze typologie mogelijk om de woningen aan te passen aan de woonwensen van deze tijd.

Als voorwaarde voor deze aanpassingen geldt dat de herkenbaarheid van de hoofdvorm niet te zeer moet worden aangetast. De basis van de hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond. De woningen worden voorzien van kopgevels en een zadeldak. Een aan-/ uitbouw is duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zowel voor de gevels als de dakvlakken geldt dat gevelopeningen zoveel mogelijk in of achter de gevel en/ of het dakvlak gerealiseerd moeten worden. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa.

[1] Bekhuis & KleinJan, Beeldkwaliteitsplan Hammenparc Lange Brinkweg 87 te Soest, Wierden, 4 mei 2022

De gevels zijn overwegend van baksteen en/ of hout. Ondergeschikte geveldelen kunnen uit een ander materiaal bestaan. De kleurstelling van deze geveldelen is vrij, maar expressief kleurgebruik is niet gewenst. Daarom worden felle kleuren uitgesloten en moet terughoudend worden omgesprongen met de combinatie van contrasterende kleuren. Dit betekent dat witte (gekeimde) gevels niet zijn toegestaan. Ondergeschikte geveldelen mogen wel wit zijn.

De basis van de dakvorm is een gelijkbenige driehoek. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter, de nokhoogte is minimaal een meter lager dan het bestaande hoofdhuis. Voor daken geldt hetzelfde als voor de gevels. Openingen in het dak bevinden zich zoveel mogelijk in of onder het dakvlak. Daken dienen te worden voorzien van pannen, leien en/ of riet. Expressieve kleuren en/ of glimmende materialen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen worden mee ontworpen. Deze moeten worden geïntegreerd in de nok.

Collectief terrein
De gronden blijven in eigendom bij de huidige eigenaar. Het achterste deel tussen de nieuwe woningen zal na de realisatie daarvan worden overgedragen aan de toekomstige bewoners. Zij worden verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van die gronden. De gronden blijven derhalve in privaat eigendom.

Er zal één gezamenlijke inrit vanaf de Lange Brinkweg, die aan weerszijden van de bestaande berkenboom aansluit op de weg, worden aangelegd in klinkers in een natuurlijke kleur. De entree heeft een semi-privaat karakter, zodat bij binnenkomst voelbaar is dat men zich op een collectief, privaat terrein begeeft. De bestaande berk in combinatie met de verschuiving van materiaal zorgt ervoor dat dit bereikt wordt.

De entree is een pleinachtige ruimte waar bezoekers hun auto kunnen parkeren. Het pleintje wordt geflankeerd door de schaapskooi en de boomgaard, bestaande uit hoogstamfruitbomen. Ze bieden de entree beschutting en dragen bij aan de afwisseling tussen bebouwing en beplanting.

De verharding van het erf is ruim van opzet en wordt geflankeerd door een bloemrijke berm. Zo kan het erf voor verschillende doeleinden gebruikt worden en nodigt het uit om het erf verder aan te kleden met bijvoorbeeld bankjes en bloembakken.

De houtsingels loodrecht op de Lange Brinkweg markeren het gehele perceel en generen privacy. Ze staan in een open zone met gras en water van minimaal 5 meter, zijn gevarieerd en natuurlijk en worden voorzien van inheemse beplanting.

Terrassen liggen aan de woning en worden waar nodig afgeschermd door opgaand groen. Hagen met een maximale hoogte van 1,5 meter zijn mogelijk loodrecht op de gevel en hooguit tot de zone met de houtsingel.

2.3.4. Verkeer en Parkeren

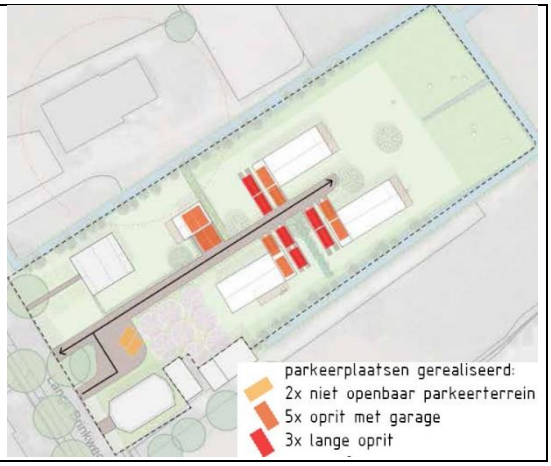
Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor vrijstaande woningen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van respectievelijk 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 25,8 (3x8,6) motorvoertuigen per etmaal. Bij een spitsintensiteit van 10% betekent dit dat er op het drukste uur van de dag ongeveer één auto per 23 minuten bij zal komen. Daarop dient het (vracht)verkeer van het agrarisch bedrijf in mindering te worden gebracht. De Lange Brinkweg kan deze marginale verkeerstoename verwerken.

Het nieuwe erf zal met de Lange Brinkweg worden verbonden door middel van één inrit, die aan weerszijden van de bestaande berkenboom aansluit op de weg.

In de beleidsnota Nota Parkeernormen auto en fiets 4e herziening, van 14 oktober 2021, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord (zie paragraaf 3.5.7).

Afbeelding 10: Parkeren

Soort	Aantal	Norm	Totaal
(niet-)openbaar	2	0,8	1,6
oprit met garage	5	1,0	5,0
lange oprit	3	1,0	3,0
Totaal			9,6



Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 121 m² of meer gaat de Nota uit van 2,0 parkeerplaatsen per woning òf 1,8 parkeerplaatsen per woning en 6 inpandige fietsparkeerplaatsen (>9,5 m² berging). In het onderhavige plan krijgen de nieuwe woningen voldoende inpandige stallingsruimte voor fietsen. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De Nota parkeernormen 4e herziening schrijft ook voor dat er per 3 woningen een openbare parkeerplaats voor bezoekers aan het plangebied toegevoegd dient te worden.

De parkeerbehoefte bedraagt (inclusief die voor het bestaande woonhuis) derhalve 7,2 parkeerplaatsen. Bij elke woning is de mogelijkheid om naast elkaar dan wel achter elkaar met twee auto’s te parkeren. Voor bezoekers worden vijf semi-private parkeerplaatsen verdeeld over twee plekken aangeboden. Er worden normatief 9,6 parkeerplaatsen, waarvan 1,6 (semi-)openbaar, aangelegd (zie afbeelding 10). Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis.

2.3.5. 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 erf zelf bestaat uit een afwisseling van beplanting en bebouwing, waarbij de hoogste elementen de losstaande bomen op het erf zouden moeten zijn. Voor die inpassing is het van belang dat het erf een opgaand samenhangend geheel vormt in het open landschap. Het erf moet daarom een compact geheel vormen met zachte randen voorzien van opgaand groen. Aan de achterzijde van het perceel, op de overgang naar de polder, is opgaande beplanting niet op zijn plaats. Hier moet het blijven bij een hooiland of bloemrijk grasland, waar bijvoorbeeld schapen zouden kunnen grazen. Enkele solitaire bomen kunnen het beeld versterken.

Zowel de oost- als de westzijde van het plangebied wordt in huidige situatie geflankeerd door een coniferenhaag om de varkensschuren uit het zicht te houden. Omdat deze hagen niet inheems zijn en niet passen bij de streekeigen beplanting die hier op zijn plaats is. Bij herontwikkeling worden deze hagen derhalve verwijderd en vervangen door houtsingels haaks op de Lange Brinkweg met inheemse beplanting en een meerwaarde voor de biodiversteit. Het gaat hierbij om singelachtige beplanting, zoals elzen, essen, vlier en/ of wilgen, in ieder geval inheemse, streekeigen beplanting. De singels laten ruimte voor doorzichten op het buitengebied. De bomen van de singels staan op afstand van de sloot, zodat deze nog onderhouden kan worden.

De voorzijde van het perceel aan de Lange Brinkweg moet open en representatief van karakter zijn. Dit betekent dat hier vooral lage beplanting wordt toegepast. De bestaande siertuin sluit hier goed op aan. Individuele bomen (zoals de bestaande berk, maar ook bomen in de berm van de Lange Brinkweg doen hier aan mee) en een boomgaard met hoogstamfruitbomen omkaderen de ruimte.

Naast het collectieve terrein gaan de toekomstige bewoners ook private buitenruimten inrichten. Om ervoor te zorgen dat deze ruimten passen bij de uitstraling van het erf worden een drietal spelregels meegegeven: terrassen zitten aan de woning vast en worden indien wenselijk afgeschermd met beplanting. Schuttingen en windschermen zijn hier niet op zijn plaats. Daarnaast blijft verlichting laag en beperkt. Op de laatste plaats liggen terrassen eenvoudigweg op maaiveld. Opgetilde buitenruimtes benadrukken te veel de individuele, losstaande positie van woningen en zijn derhalve niet passend bij een erfopstelling.

De bovenstaande randvoorwaarden zijn verwerkt in een inrichtingsplan, waarvan de uitvoering en instandhouding door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Dit inrichtingsplan is daarom als bijlage aan die regels toegevoegd.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de

ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek
Vanuit de vier prioriteiten zijn een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving de belangrijkste uitgangspunten. Door de beëindiging van de intensieve varkenshouderij aan de dorpsrand zal het woon- en leefklimaat in de omgeving aanzienlijk verbeteren. Door de sloop van de bebouwing wordt de beleefbaarheid van de Eempolder versterkt. Door de bouw van drie compensatiewoningen krijgt het perceel weer een nieuwe duurzame toekomst. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De transformatie doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met drie toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

3.2.3. Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart
Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (versie 2016). Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen. De archeologische beleidskaart is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast archeologische Rijksmonumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet neemt de gemeente Soest in bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

Regeling in het bestemmingsplan
Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

3.2.4. Wet natuurbescherming

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

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

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Uit de ecologische quickscan (zie paragraaf 4.4) blijkt dat de Wnb geen belemmeringen met zich meebrengt voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.5. Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

3.2.6. Nationaal bestuursakkoord Water

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verant-

woordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

3.2.7. Nationaal Waterplan

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

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

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

3.2.8. 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.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets (zie paragraaf 4.3) ingevuld. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van woningen in het onderhavige plangebied.

3.2.9. De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn

is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat:

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

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

3.2.10. Wet gemeentelijke watertaken

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor regenwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. De nieuwe wet is per 1 januari 2008 in werking getreden.

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

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

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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 (Om-

gevingsverordening). 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.

Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Via de Omgevingsverordening is er in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte.

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

3.3.2. Interim Omgevingsverordening

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

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

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en 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 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. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.' Artikel 9.11 heeft betrekking op ruimte-voor-ruimte.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In het plangebied wordt 3.419 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd. Dat is weliswaar minder dan 4.000 m² die in principe noodzakelijk is voor de bouw van drie woningen. Door de opheffing van een intensieve veehouderij verdwijnt de geurhinder is er sprake van een zeer aanzienlijke verbetering van het woonmilieu in Soest. Verder worden natuurvriendelijke slootkanten aangelegd, wordt een boomgaard aangelegd en krijgt de schaapskooi een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit wordt in voldoende mate verhoogd om het tekort van 581 m² aan sloopmeters te compenseren.

Op de kaart 'Cultuurhistorie en Landschap kaart 2' die bij de verordening hoort, liggen de gronden rondom het perceel in het gebied dat is aangeduid als 'Landschap Eemland'. Op grond van artikel 7.9, lid 3 mag een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Door de planontwikkeling behouden de gronden aan de noordzijde van het plangebied, die nu in het agrarisch bouwvlak liggen, de agrarische bestemming. Omdat de bouwmogelijkheden verdwijnen, wordt het landschap Eemland ter plaatse als het ware 'vergroot'. De planontwikkeling draagt zodoende bij aan de versterking van de kernkwaliteiten.

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

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

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

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

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

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige

bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen èn levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. Daartoe behoort de locatie aan de Lange Brinkweg niet. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen èn levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. Daartoe behoort de locatie aan de Lange Brinkweg niet. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

Langs de Lange Brinkweg is de aanduiding 'behoud dorpsrand en doorzicht' en het gebied ten noordoosten daarvan 'te behouden Eemvallei'. Door de afname van het bebouwingsareaal wordt het doorzicht en het open karakter van de Eemvallei versterkt.

Afbeelding 11: Fragment structuurvisiekaart.



3.5.2. Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat in de jaren voorafgaand aan de totstandkoming van dit Masterplan de druk op de woningmarkt sterk is toegenomen. Door de gestegen prijzen voor koopwoningen hebben mensen met een lager of middeninkomen minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod. Met name in een centraal gelegen regio als Soest. Het is daarom van groot belang om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeenteraad ervoor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.

Een randvoorwaarde daarbij is dat zorgvuldig met de ruimte en het buitengebied wordt omgegaan, om het woonmilieu waar Soest trots op is zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:
- de woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners;
- met de woningbouw wordt gestreefd om doorstroming op de woningmarkt stimuleren;
- gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Dit onderzoek leverde een woningbehoefte van 770 woningen op voor de periode tot en met 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waardoor de resterende woningbehoefte uitkomt op 635 woningen. Hiervoor zijn ruim 50 woningbouwlocaties beschikbaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1.000 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren op twee soorten woningen:
- huurappartementen: een vraag van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning;
- betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Het beleid is der daarom gericht met de nieuwe plannen te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en zorgen voor voldoende gevarieerd aanbod.

Het Masterplan gaat echter niet in op de ruimte-voor-ruimte-regeling die is opgenomen in de provinciale interim omgevingsverordening. De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van die regeling. Het is daarom niet nodig en niet realistisch om nadere voorwaarden te stellen wat betreft woningtype, prijsklasse, doelgroep enzovoort.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Zoals eerder opgemerkt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat in het plangebied 3 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze woningen voorzien in de vraag naar (ruime) grondgebonden woningen. Ook in kwantitatief opzicht past het bouwprogramma in de nieuwbouwopgave die de gemeente Soest in de Bouwsteen Wonen heeft geformuleerd.

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

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

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

De Lange Brinkweg behoort niet tot de hoofdwegenstructuur.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 14 oktober 2021 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 3.5.7 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Lange Brinkweg 87 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

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. Het Groenstructuurplan beschrijft het groen binnen de bebouwde kommen van Soest en Soesterberg en de kern Soestduinen. Het plangebied behoort niet tot de hoofdgroenstructuur.

3.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

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

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

3.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

3.5.7. 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.

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

Afbeelding 12: Parkeernormen woningbouw.

Type			Eenheid
Woning tot en met 40 m² GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m² GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m² GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m² GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m² GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m² GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

Uit paragraaf 2.3.4 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

Afbeelding 13: Berekeningswijze parkeren.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein of -garage[9]	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Stallingsgarage *(garage met beperkte maatvoering)*	1	0,7	Per parkeerplaats
Oprit achter de voorgevelrooilijn *(in de achtertuin)*	1	0,6	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage *Bij de woning (volgens 4.1.2)*	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox *Op een ander perceel dan de woning*	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

3.5.8. Programma Energietransitie 2020-2025

De gemeenteraad van Soest heeft op 6 februari 2020 het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. In dit programma zijn de doelstellingen voor de programmaperiode tot en met 2025 vastgelegd en zijn de bijbehorende projecten gezamenlijk bepaald. Het programma is opgebouwd aan de hand van de pijlers wonen, werken, mobiliteit en gemeente als voorbeeld. Daarnaast zijn er projecten gedefinieerd voor energieopwekking. Deze projecten zijn van invloed op alle pijlers. Ook maakt het strategisch communicatieplan onderdeel uit van het programma. Met dit programma wordt een vervolg gegeven aan wat er met het Gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2016 – 2020 in gang is gezet.

Alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het Bouwbesluit is vastgelegd dat alle nieuwe gebouwen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd en minimaal moeten voldoen aan de BENG vereisten (Bijna energieneutrale gebouwen). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
  Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2
  Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- BENG 3
  Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

3.5.9. 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.

3.5.10. 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.

3.5.11. Welstandsbeleid

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 14). 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:

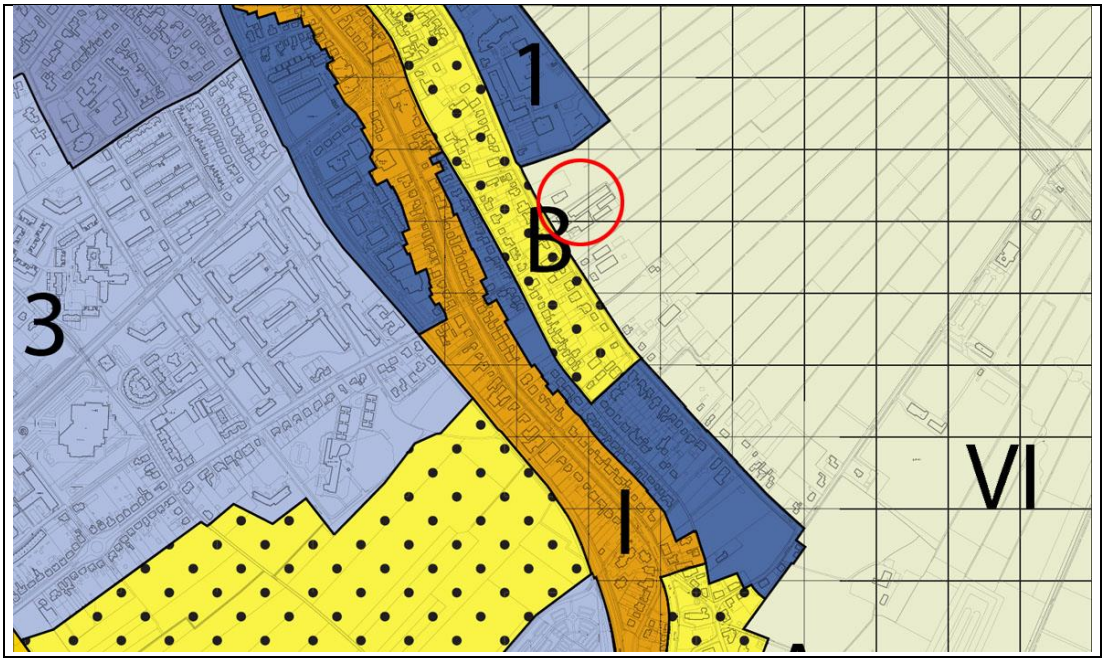
- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
  Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermde stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
  Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting 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.

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

Afbeelding 14: Gebiedsindeling Welstandsnota.



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

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

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het ontwerp van de te realiseren woningen (zie paragraaf 2.3.2) en uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan specifiek voor de herontwikkeling van

Lange Brinkweg 87. In dat beeldkwaliteitplan zijn suggesties voor de massa-opbouw, de materialisering en het kleurgebruik van de nieuwe woningen opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.5.12. Landschaps- en natuurontwikkelingsplan Gemeente Soest 2019-2024

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

4.1. Algemeen

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

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt zowel voor de concentratie van de stallen op het perceel 87a als voor de omzetting van de bedrijfswoning op Lange Brinkweg 89 naar een plattelandswoning.

4.2. Milieuaspecten

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

4.2.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt dat geschikt is voor bedrijfsbebouwing, is bodemonderzoek[2] uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in licht verhoogde gehalten. Tevens is in één bodemmonster een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Aangezien het gehalte minerale olie de interventiewaarde overschrijdt, is nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aard, mate, omvang en oorzaken van het verhoogde gehalte minerale olie.

Op basis van het nader bodemonderzoek wordt ingeschat dat de verontreiniging met minerale olie aanwezig is over een oppervlakte van circa 28 m² in het bodemtraject van 0,0 – 0,5 mmv. De omvang van de verontreiniging bedraagt hiermee circa 14 m³. Er is daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vermoedelijk is de verontreiniging, mede gezien de diepte van voorkomen, veroorzaakt door lekkage aan een in het verleden gestald voertuig. Het is niet met zekerheid vast te stellen wanneer de verontreiniging is ontstaan. Gezien de gebruiksperiode van de locatie kan dit zowel voor als na 1987 zijn. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987. Aangezien geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging danwel een nieuw geval van bo-

[2] PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek Lange Brinkweg 87 Soest, 20051801A, Nijkerk, 3 september 2020

demverontreiniging waarvoor de zorgplicht van toepassing is, is uitvoering van een sanering niet spoedeisend. Mogelijk is sanering wel wenselijk in het kader van de herinrichting van de locatie.

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek houdt stand. In een mengmonster is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.). De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

Conclusie
Nader bodem- danwel asbest in grondonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van de herinrichting/functiewijziging kan gestart worden met verdere planvorming. Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden. Indien wordt overgegaan tot sanering, bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting van de onderzochte locatie, dient een beknopt saneringsplan opgesteld te worden. In het beknopt saneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren met het oog op het toekomstige gebruik. Het beknopt saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (de gemeente Soest / RUD Utrecht).

4.2.2. Milieuzonering

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

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

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

voelige 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; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 15: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

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
Aan de oostzijde van het plangebied is een paardenhouderij (menschool/stalhouderij) gesitueerd. Paardenhouderijen wordt niet genoemd in de VNG brochure. Een paardenhouderij is het best vergelijkbaar met een paardenfokkerij of een manege die beide tot milieucategorie 3.1 behoren en een richtafstand van 50 meter hebben. Deze richtafstand geldt in beide gevallen voor het aspect geur. Op dit aspect wordt specifiek ingegaan in paragraaf 4.2.3. Hierut blijkt dat geurhinder geen belemmeringen oplevert voor de planontwikkeling. Voor geluid en stof zou een richtafstand van 30 meter volstaan.

Conclusie
Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bouw van woningen in he plangebied.

4.2.3. Geurhinder

Op de stalhouderij aan de Lange Brinkweg 87a zijn 35 paarden en 40 schapen vergund. Het agrarisch bouwblok van deze veehouderij ligt op 43 meter van de plangrens. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten.

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. In de stalhouderij zijn uitsluitend dieren met vaste afstand aanwezig.

Voor zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:
- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij (in dit geval de stalhouderij) genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Het plangebied ligt binnen de genoemde afstand van 50 meter zodat in een deel van het plangebied in principe geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden opgericht, omdat de veehouderij in zijn uitbreidingsmogelijkheden zou worden beperkt. De nieuwe bedrijfsruimten zijn op 43 meter afstand van het bouwvlak geprojecteerd. De gemeenteraad van Soest heeft echter op 29 oktober 2009 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In artikel 2, sub b van die verordening is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object 25 meter bedraagt voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 100 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Gelet hierop is de bouw van de woningen met het oog op de afstandsnorm voor 'vaste afstandsdieren' aanvaardbaar.

4.2.4. 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.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Alle wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

De geluidzones voor spoorwegen worden bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. Het dichtstbij gelegen referentiepunt van de spoorlijn Amersfoort-Hilversum bij Lange Brinkweg 87 heeft een geluidproductieplafond van 64,9 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt binnen die zone op ongeveer 700 meter van het spoor. Derhalve is geen onderzoek in verband met spoorwegverkeerslawaai noodzakelijk.

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

4.2.5. 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.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 3 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 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.

4.2.6. 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 16: 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 17) blijkt op basis van de aanwezige wat het invloedsgebied van die spoorlijn is.

Afbeelding 17: Breedte invloedsgebied

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

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

Het plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën B2 en D4. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn ligt, dient het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes beperkt verantwoord te

worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

Afbeelding 18: Verantwoording groepsrisico spoorlijn.

In de plantoelichting wordt bij een beperkte verantwoording ingegaan op de volgende onderdelen:
- de mogelijke aanwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied en de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorlijn;
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet;
  de veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen met betrekking tot de voorbereiding van bestrijding tot beperking van de omvang van rampen en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Verantwoording
De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
- Het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
- In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
- Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

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 28 juni 2021 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

4.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wnb vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een Quickscan Wet natuurbescherming[3] vervaardigd om in te schatten of beoogde ontwikkeling mogelijk een negatief effect heeft op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en/of beschermde houtopstanden.

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.

Door het stoppen van de intensieve veehouderij is er voldoende stikstofruimte voor de bouw van woningen in het plangebied. Gezien er sprake is van een grote afstand (10,5 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, de ingreep van beperkte grootte is en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening door middel van de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de quickscan is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de huismus[4]. Op basis van de technische inspectie en de eerder uitgevoerde quickscan is gebleken dat in de geïnspecteerde schuur geen nestlocaties aanwezig zijn van huismus. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

---

[3] Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Lange Brinkweg 87 te Soest, BE/2020/550/r, Waardenburg, 5 augustus 2021

[4] FaunaConstruct, Notitie inspectie Lange Brinkweg 87 te Soest, FC/2020/058/n, Waardenburg, 11 oktober 2021

In verband met foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

De planlocatie is verder 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 onder bovengenoemde voorwaarden geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

De ontwikkeling aan de Lange Brinkweg 87 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. Voorafgaand is een plantoetsing door het bevoegd gezag uitgevoerd.

Door de gemeentelijk archeoloog is een archeologische quickscan gedaan voor het plangebied. Op basis van deze quickscan, waarbij is gekeken naar de specifieke archeologische verwachting, maar ook naar de funderingsgegevens van de bestaande bouwwerken (tekening Aanvraag vergunning Wet Milieubeheer, december 2011) – is gebleken dat de huidige opstallen op het perceel dusdanig diep gefundeerd en onderkelderd zijn, dat naar verwachting geen archeologische resten meer in de bodem aanwezig zullen zijn. Er geldt daarom een ontheffing van archeologisch onderzoek.

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.

4.7. Bluswatervoorziening

De huidige bluswatervoorzieningen aan de Lange Brinkweg moeten worden uitgebreid om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De brandweer moet snel kunnen beschikken over voldoende bluswater. De huidige bluswatervoorzieningen zijn ver weg gelegen ten opzichte van de Lange Brinkweg 87. Dit vormt een risico voor het niet snel genoeg kunnen bestrijden van een brand. Voor de nieuwbouw van de woningen wordt door de Veiligheidsregio Utrecht geadviseerd om een extra bluswatervoorziening bij deze plek aan te leggen. In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken hierover vastgelegd.

Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

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

5.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342. BPLG0046-0201) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1.000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-51-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87 wordt verstaan. Daarnaast zijn de begrippen bestaand en landschappelijk inpassingsplan gedefinieerd.

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

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

In de bestemming "Tuin" is de instandhouding van de schaapskooi, een gemeentelijk monument, gewaarborgd en bepaald dat deze uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de bestemming "Wonen" en voor hobbymatige agrarische activiteiten.

Aan de bestemming "Wonen" zijn voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd, om de sloop van de voormalige agrarische bebouwing af te dwingen en om de uitvoering van het land-

schapsinrichtingsplan te waarborgen. Daarnaast is de bouw van bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogelijk binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen, zodat het zorgvuldig tot stand gekomen concept met woningen met een eenvoudige hoofdmassa een inpandig bijgebouw ook op termijn gewaarborgd blijft.

Ten slotte is de bestemming "Waarde - Openheid" toegevoegd. Deze is van toepassing op de randen van de percelen aan de zijde van de Eempolder. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Beplanting die is vereist op grond van het inpassingsplan, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld, is van dat verbod uitgezonderd.

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

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden in april 2020 per brief geïnformeerd over de planontwikkeling. Vrijwel alle omwonenden hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de planontwikkeling, omdat zij blij zijn dat de intensieve varkenshouderij wordt vervangen door woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse instanties. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht heeft overleg met de provincie plaats gehad. Dit overleg heeft er onder meer toe geleid dat de zonnepanelen die in eerdere instantie aan de achterzijde op het maaiveld waren geprojecteerd, in het dak van de woningen verwerkt. Daarnaast zijn het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan aangepast.

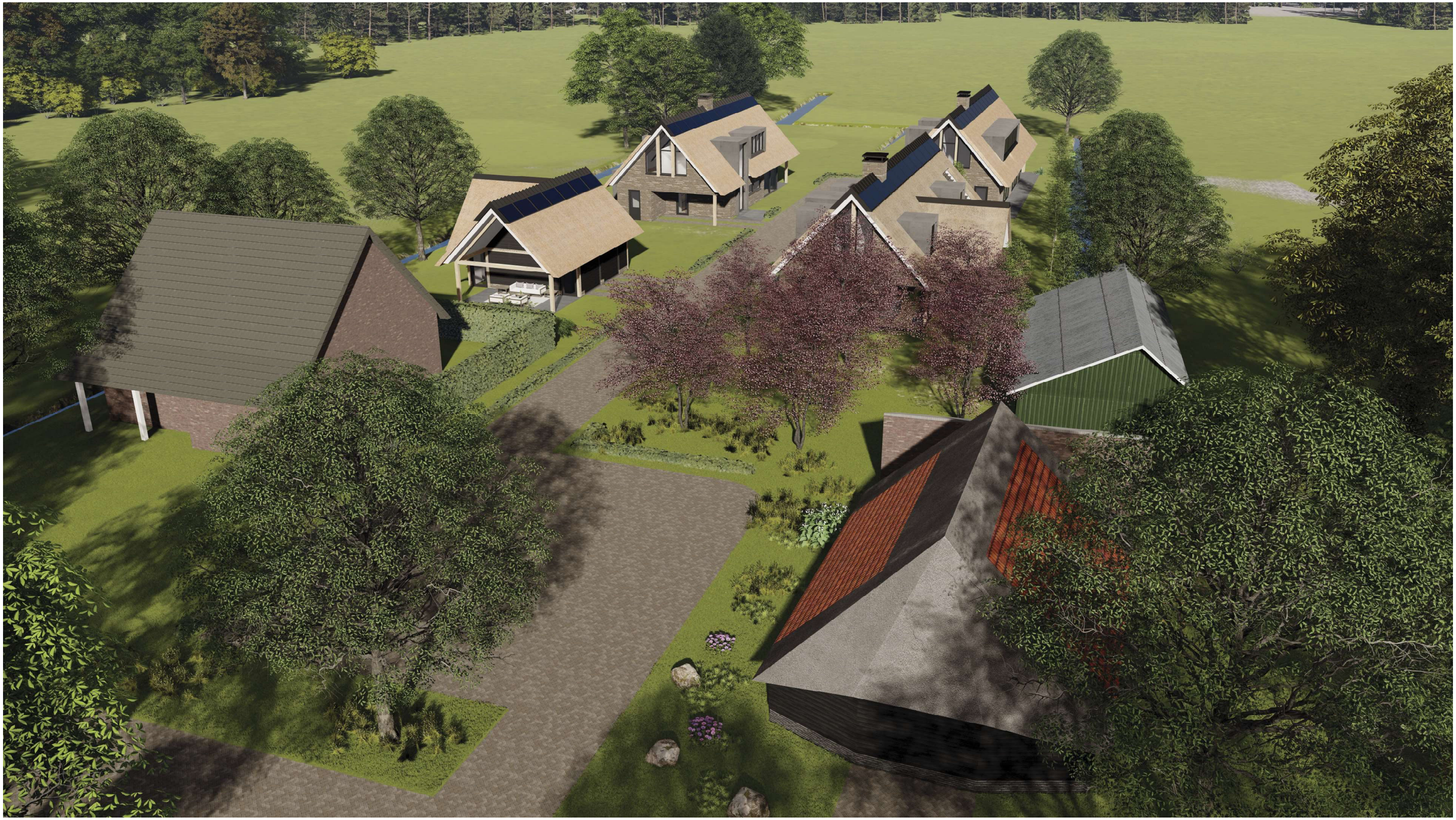
Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Ontwerp partiële herziening

Het ontwerp van de partiële herziening van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87 wordt gedurende zes weken voor een ieder en ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Bijlage 1

Bekhuis & KleinJan, Beeldkwaliteitsplan Hammenparc Lange Brinkweg 87 te Soest, Wierden, 4 mei 2022



Beeldkwaliteitsplan hammenparc

Lange Brinkweg 87 te Soest

04-05-2022

BEKHUIS & KLEINJAN®
MAATWERK IN ARCHITECTUUR

INLEIDING

Momenteel is op de Lange Brinkweg 87 te Soest de varkensfokkerij en -houderij Hammenpark aanwezig. Vanwege de nabijheid van de locatie en de geuroverbelasting ten opzichte van de woningbouw in Soest is de familie Hilhorst voornemens deze onderneming voortijdig te beëindigen als op locatie kleinschalige woningbouw mogelijk is.

Dit plan gaat over de wens tot het realiseren van 3 wooneenheden op het erf. Bijgaand document maakt inzichtelijk hoe de beeldkwaliteit op dit erf gewaarborgd wordt. Hierbij wordt aangesloten op het stedenbouwkundig en landschappelijk plan van 27 oktober 2021, opgesteld door MAAK space.













SITUATIE

Het woonhuis en de schaapskooi zijn de enige opstallen die behouden blijven. Bij herontwikkeling wordt het landschap open en de woningen ingepast in haar omgeving.

De situatie kenmerkt zich door het open en weidse karakter. Hagen worden vervangen door houtsingels en doorzichten worden gecreëerd. Hierdoor ontstaat een open en aantrekkelijk erf, met mooie zichtlijnen naar het omliggende landschap. De parkeervoorzieningen worden onderdeel van de architectuur en aan het zicht ontrokken. Hierdoor wordt de openheid gegarandeerd. Hierdoor gaat de aandacht uitsluitend naar de woningen. De woningen krijgen een eenduidige, langgerekte hoofdvorm. De basis is het daklandschap waarin verbijzonderingen mogelijk zijn, maar niet overheersen. Binnen het erf ontstaat een eenheid in de woningen door materialisatie en positioneriong. De verbijzonderingen maken de woningen eigen en uniek, passend bij hun plek.



IMPRESSIE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



MASSA EN HOOFDVORM

Kenmerkend zijn de eenduidige en langgerekte hoofdvormen. Deze bestaan uit een duidelijk herkenbaar zadeldak, welke haaks op de weg is gepositioneerd, waaronder alle gebruiksfuncties zoveel mogelijk zijn opgenomen. Verbijzonderingen zijn mogelijk, maar moeten de hoofdvorm niet aantasten. Het dak blijft herkenbaar, eventuele toevoegingen en bijbehorende bouwwerken worden ondergeschikt vormgegeven. De heldere langgerekte hoofdopzet blijft hierdoor overeind.

- Woningen hebben herkenbare langgerekte hoofdvorm met zadeldak.
- Toevoegingen aan het hoofdvolume zijn mogelijk, maar niet overheersend.
- Nokrichting ligt haaks op de weg
- Verbijzonderingen zijn mogelijk, maar tasten de herkenbaarheid van het hoofdvolume niet aan.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm







MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe wooneenheden zijn ingetogen en passend bij haar omgeving. De woningen worden hoofdzakelijk opgetrokken uit metselwerk in rood/bruin/grijs/ antraciet tinten. Daarbij wordt een nuancering in de steen aanbevolen. Grote glaspartijen zijn hierbij mogelijk. De daken worden in riet uitgevoerd. Kunstriet is niet toegestaan. Verbijzonderingen middels kolommen en spantconstructies worden in hout uitgevoerd. Deze elementen worden gewaardeerd bij het ontwerp. De ondergeschikte elementen zoals dakkapellen en het risaliet kunnen worden uitgevoerd in hout/zink/ aluminium/beplating. Daarbij is een gepaste detaillering gewenst. Opvallende belijningen zoals felsnaden worden niet toegestaan. Zonnepanelen dienen in het ontwerp meegenomen te worden. Deze moeten worden geïntegreerd in de nok.

- Woningen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in rood/bruin/grijs/ antraciet metselwerk.
- Grote glaspartijen zijn mogelijk
- Daken worden in riet uitgevoerd
- Zonnepanelen worden in de nok geïntegreerd.
- Houtenelementen worden toegejuicht.
- Ondergeschikte elementen mogen in hout/zink/aluminium/ beplating worden uitgevoerd.
- Zonnepanelen worden in de nok geïntegreerd.











IMPRESSIE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



Bijlage 2

PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek Lange Brinkweg 87 Soest, 20051801A, Nijkerk, 3 september 2020

VERKENNEND EN NADER BODEM- EN VERKENNEND ASBEST IN GRONDONDERZOEK

Lange Brinkweg 87
Soest
kenmerk PJ Milieu BV: 20051801A



ASBEST INVENTARISATIE | BODEM ONDERZOEK | BODEM SANERING | GEOHYDROLOGISCH ADVIES

VERKENNEND EN NADER BODEM- EN VERKENNEND ASBEST IN GRONDONDERZOEK

Lange Brinkweg 87
Soest
kenmerk PJ Milieu BV: 20051801A



opdrachtgever:	De heer A.L.T. Hilhorst te Soest
datum rapport:	3 september 2020
kenmerk:	20051801A
status:	Definitief
uitgevoerd door:	PJ Milieu BV
projectleider en rapporteur:	ing. D.H. van Vulpen | vulpen@pjmilieu.nl
autorisatie:	ir. H.J.R. van Dasselaar

kiwa gecertificeerd ISO 9001 | kiwa gecertificeerd VGM CHECKLIST AANNEMERS | kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

INHOUDSOPGAVE

1 | INLEIDING 4

2 | VOORONDERZOEK 6
2.1 | Werkwijze 6
2.2 | Resultaten vooronderzoek 6
2.2.1 | Onderzoekslocatie 6
2.2.2 | Omgeving 8
2.3 | Hypothese en onderzoeksopzet 8

3 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK 10
3.1 | Uitvoering veldonderzoek 10
3.2 | Resultaten veldonderzoek 10
3.3 | Uitvoering laboratoriumonderzoek 12
3.4 | Analyseresultaten 12
3.5 | Deelconclusie verkennend bodemonderzoek 13

4 | VERKENNEND ASBEST IN GRONDONDERZOEK 14
4.1 | Uitvoering veldonderzoek 14
4.2 | Resultaten veldonderzoek 14
4.3 | Laboratoriumonderzoek 14
4.4 | Analyseresultaten 15
4.5 | Deelconclusie verkennend asbest in grondonderzoek 15

5 | NADER BODEMONDERZOEK 16
5.1 | Onderzoeksopzet 16
5.1.1 | Conceptueel model 16
5.1.2 | Opzet veld- en laboratoriumonderzoek 16
5.2 | Uitvoering veldonderzoek 17
5.3 | Resultaten veldonderzoek 17
5.4 | Uitvoering laboratoriumonderzoek 18
5.5 | Analyseresultaten 18
5.6 | Deelconclusie nader bodemonderzoek 18

6 | CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 20
6.1 | Conclusies 20
6.1.1 | Deelconclusie verkennend bodemonderzoek 20
6.1.2 | Deelconclusie verkennend asbest in grondonderzoek 20
6.1.3 | Deelconclusie nader bodemonderzoek 20
6.2 | Aanbevelingen 21

BIJLAGEN

1 | Documenten vooronderzoek

2 | Boorprofielen met legenda en verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk

3 | Analysecertificaten

4 | Toetsing analyseresultaten

5 | Achtergrondinformatie

6 | Kadastrale kaart en tekening

1 INLEIDING

In opdracht van de heer A.L.T. Hilhorst te Soest is door PJ Milieu BV in augustus 2020 een verkennend en nader bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Lange Brinkweg 87 te Soest.

Aanleiding
Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning (slopen agrarische bebouwing en nieuwbouw woningen).

Normering en verantwoording
Voorafgaand aan het veld- en laboratoriumonderzoek is vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725[1], aanleiding A[2]. Het aansluitend uitgevoerde verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740[3] en de NEN 5707[4]. Het nader bodemonderzoek heeft als basis de NTA-5755[5]. Voor het bepalen van de eventuele spoedeisendheid van sanering is gebruik gemaakt van de Circulaire Bodemsanering[6].

Doelstelling
Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie.

Het doel van het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit. Een nadere uitwerking van deze doelstelling is omschreven in paragraaf 2.3.

De doelstellingen van het nader onderzoek zijn als volgt:
- het bepalen van de aard, mate, oorzaak, omvang en ligging van de verontreiniging;
- het vaststellen van het tijdstip van ontstaan van de bodemverontreiniging;
- het bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- vaststellen of de verontreiniging tot onaanvaardbare risico's leidt.

Indeling rapport
In de rapportage worden de wijze van uitvoering en de resultaten van het verkennend en nader bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek besproken. Op de volgende pagina's geven wij de resultaten van het vooronderzoek en het veld- en laboratoriumonderzoek weer. Het rapport sluit af met conclusies en aanbevelingen.

1 NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017
2 De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek
3 NEN 5740+A1, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2016
4 NEN 5707+C2, Bodem. Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Delft 2017
5 Nederlandse Technische Afspraak-5755: 2010. Bodem – Landbodem. Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging
6 Staatscourant 27-06-2013, nr. 16675

Verantwoording
Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen / gaten en analyses uitgevoerd worden. Het kan niet geheel uitgesloten worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is, die bij dit onderzoek niet aangetroffen is.

Een onderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van maximaal vijf jaar. De exacte geldigheidstermijn is afhankelijk van het gebruik van de locatie en het bevoegd gezag dat het onderzoek beoordeelt.

Tenslotte wordt opgemerkt dat PJ Milieu BV geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de onderzochte locatie.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Werkwijze

Het vooronderzoek heeft betrekking op de onderzoekslocatie en de omgeving. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- het Kadaster;
- de opdrachtgever;
- de gemeente Soest;
- het Bodemloket en Topoptijdreis.nl;
- de Grondwaterkaart van Nederland, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek zijn de onderzoekslocatie en de omgeving geïnspecteerd.

Voor de resultaten van het vooronderzoek wordt verwezen naar de luchtfoto op de voorpagina en de door de gemeente Soest verstrekte bodeminformatie onder bijlage 1.

Onder bijlage 6 zijn opgenomen:

- een kadastrale kaart;
- een situatietekening.

In paragraaf 2.2 wordt het één en ander verwoord en geïnterpreteerd weergegeven. Daarnaast wordt relevante aanvullende informatie verstrekt.

2.2 Resultaten vooronderzoek

2.2.1 Onderzoekslocatie

Topografische en algemene gegevens
Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Lange Brinkweg 87 Soest
Gemeente	Soest
Kadastrale aanduiding	Gemeente Soest, sectie L, perceel 424, 426 en 508
Artikel 55	Ten aanzien van deze percelen zijn geen aantekeningen in het kader van het artikel 55 Wet bodembescherming opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Oppervlakte perceel	5.725 m²
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 2.475 m² (alleen uitpandige terreindeel)
X-coördinaat	149.699
Y-coördinaat	465.774

Huidig gebruik
De Lange Brinkweg 87 heeft een agrarische functie. De bebouwing bestaat uit een woning, werkplaats / berging (oude schaapskooi) en achterliggende schuren (varkensstallen). De schuren zijn deels voorzien van asbesthoudende dakbeplating. Alleen aan de noordwestzijde van het schurencomplex is sprake van een zorgeheten druplijn (asbesthoudend dak dat afwatert op onverhard maaiveld) over een lengte van circa 60 meter. Aan de overige zijde zijn goten danwel verharding aanwezig.

Nabij de schuren is een kleinschalige wasplaats aangetroffen welke verhard is met beton. Het overig terrein is uitpandig grotendeels voorzien van een klinkerverharding. De locatie maakt een verzorgde indruk.

In bijlage 6 is een situatietekening opgenomen.

Historisch gebruik
Er zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot voormalige/historische bodembedreigende activiteiten. Te denken valt daarbij aan (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen.

De bouw van de woning en de schaapskooi dateert van 1968. De bouw van de varkensschuren dateert van de jaren 1969, 1986, 1990, 1995 en 2012.

Van de locatie zijn een tweetal bodemonderzoeksrapporten bekend. In tabel 2 zijn gegevens uit deze rapporten beknopt weergegeven.

Tabel 2 Voorgaande bodemonderzoeken

Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek
Onderzoeksbureau	Milieu Techniek Eemland B.V.
Kenmerk rapport	950232
Aanleiding	Uitbreiding bedrijfsgebouw (noordhoek varkensschuren)
Resultaten bovengrond	Licht verhoogde gehalten PAK en minerale olie
Resultaten ondergrond	Geen verhoogde gehalten
Resultaten grondwater	Licht verhoogde gehalten chroom en tolueen
Conclusies	Geen belemmering voor uitbreiding bedrijfsgebouw
Type onderzoek	Partijbemonstering grond
Onderzoeksbureau	Grondvitaal BV
Datum rapport	26-07-2012
Kenmerk rapport	BSB1217
Aanleiding	Afvoer grond (800 m^2 / 0,5 – 1,3 m-mv)
Resultaten gekeurde partij	Geen verhoogde gehalten / Altijd Toepasbaar

Toekomstig gebruik
Men is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie de bestaande agrarische bebouwing te slopen en nieuwbouw van woningen te realiseren.

Asbest
Om vast te stellen of de bodem van de locatie op voorhand verdacht is op aanwezigheid van asbest, zijn de volgende acties uitgevoerd:

- raadplegen asbestkansenkaart;
- globale inspecteren van de locatie (maaiveld en gebouwen);
- bestuderen luchtfoto's;
- verzamelen informatie over ophogingen, dempingen en/of stort afval of puin.

Op basis van de aanwezigheid van een druplijn aan de noordzijde van de schuren wordt de locatie als verdacht ten aanzien van asbest beschouwd. Het overig terrein wordt vooralsnog beschouwd als onverdacht ten aanzien van asbest.

2.2.2 Omgeving

Definiëring omgeving
De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter.

Gebruik
De onderzoekslocatie is gelegen aan de rand van de gemeente Soest. Ten oosten van de Lange Brinkweg wordt het gebied in hoofdzaak benut voor agrarische doeleinden. Aan de westzijde van de Lange Brinkweg bevindt zich woningbouw.

Bodembedreigende activiteiten
Van de directe omgeving zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende , welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Ook expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie
Van de omgeving is bodeminformatie bekend (zie bijlage 1). De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken geven geen aanleiding om relevante bodemverontreiniging ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie te verwachten.

Bodemopbouw en geohydrologie
De locatie is opgenomen in rapport GWK-21 en gelegen op kaartblad 31 west. Regionaal bestaat de bodem tot circa 10 meter min maaiveld (m-mv) uit zand (met mogelijk een veenlaag). De regionale grondwaterstroming is noordoostelijk gericht. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.3 Hypothese en onderzoeksopzet

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van verontreiniging met asbest ter plaatse van de drupzone. Ten aanzien van de overige parameters is de locatie onverdacht. Wel zal extra aandacht worden besteed aan de aanwezige kleinschalige wasplaats. Het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek wordt uitgevoerd conform respectievelijk de NEN 5740 en de NEN 5707.

Het algemene doel van de onderzoeken is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het aantonen dat op de onderzoekslocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde.

Het doel van het verkennend asbest in grondonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de Bodem.

In de onderstaande tabel zijn de gehanteerde onderzoeksstrategie en de daarop gebaseerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven.

Tabel 3 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek

NEN 5740: Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL) NEN 5707: Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, plaatselijke bodembelasting						
Veldonderzoek Aantal boringen en peilbuizen				**Laboratoriumonderzoek** Aantal (meng)monsters		
Gaten tot ongeroerde grond	Boring tot 0,5 m	èn boring tot grondwater	èn boring met peilbuis	Grond		Grondwater
				Asbest	Grond	
2	9	3	1	1 Asbest in grond	3 Standaardpakket bodem[7]	1 Standaardpakket grondwater[8]

Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem op het overig terrein wordt, op basis van de resultaten van het vooronderzoek, op voorhand niet noodzakelijk geacht. De locatie is ten aanzien van asbest als onverdacht te beschouwen.

[7] Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10) en PCB (7). Bij enkele representatieve (meng)monsters wordt tevens het lutum- en organische stofgehalte bepaald

[8] Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)

3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

3.1 Uitvoering veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd door gecertificeerde personen van PJ Milieu BV (bijlage 2, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk) conform de Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (BRL SIKB 2000) en de protocollen 2001[9] en 2002[10].

Op 6 augustus 2020 is het veldwerk uitgevoerd als omschreven in paragraaf 2.3. Er is één extra ondiepe boring geplaatst ten opzichte van de onderzoeksopzet. De verrichte boringen en de geplaatste peilbuis zijn gecodeerd nrs. 1 t/m 13.
Het grondwater is bemonsterd op 13 augustus 2020. Gelijktijdig zijn de stand, de zuurgraad (pH), het geleidingsvermogen (ec) en de troebelheid van het grondwater bepaald.
De situering van de boorpunten is aangegeven op de tekening (bijlage 6). Een uitgebreide omschrijving van de onderzoeksmethodiek is opgenomen in bijlage 5.

3.2 Resultaten veldonderzoek

In bijlage 2 is van elke boring een boorprofiel opgenomen. De globale bodemopbouw van de locatie is in tabel 4 omschreven.

Tabel 4 Globale bodemopbouw onderzoekslocatie

Traject (m-mv)	**Lithologische beschrijving**
0,0 – 0,1	Klinker
0,1 – 0,4	Zand, matig fijn, zwak siltig
0,4 – 1,5	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus
1,5 – 2,0	Zand, matig fijn, zwak siltig
2,0 – 3,2	Leem, zwak zandig

m-mv = meter minus maaiveld

Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem
Bij de uitvoering van het veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen. Voor een overzicht van de aangetroffen bijmengingen wordt verwezen naar tabel 5.

[9] Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
[10] Het nemen van grondwatermonsters

Tabel 5 Zintuiglijke waarnemingen

Boring	**Traject** (m-mv)	**Zintuiglijke waarnemingen**
3	0,6 – 1,0	Sporen baksteen en kolen
5	0,05 – 1,2	Sporen baksteen
6	0,0 – 0,5	Sporen baksteen
7	0,0 – 0,5	Sporen baksteen
8	0,0 – 0,5	Sporen baksteen
9	0,0 – 0,5	Sporen baksteen
10	0,0 – 0,5	Zwak baksteenhoudend, sporen kooldeeltjes
11	0,0 – 0,5	Sporen baksteen

Op het maaiveld en in het omhoog gebrachte materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grondwaterstand, zuurgraad, geleidingsvermogen en troebelheid
In tabel 6 zijn de resultaten van de veldmetingen aan het grondwater schematisch weergegeven.

Tabel 6 Veldmetingen grondwater

Peilbuis	**Datum monstername**	**Grondwaterstand** (m-mv)	**Zuurgraad** (-)	**Geleidbaarheid** (µS/cm)	**Troebelheid** (NTU)
1	13 augustus 2020	1,78	6,63	1.313	44,3

De in tabel 6 genoemde waarden aan zuurgraad en geleidbaarheid kunnen als normaal beschouwd worden. De troebelheid is hoger dan 10 NTU. Ondanks goed voorpompen en een laag afpompdebiet is geen helder watermonster verkregen. Dit kan van invloed zijn op het analyseresultaat.

Zintuiglijke waarnemingen grondwater
In tabel 7 zijn de zintuiglijke waarnemingen bij de watermonstername schematisch weergegeven.

Tabel 7 Zintuiglijke waarnemingen grondwater

Peilbuis	**Bijzonderheden**	**Goed-/slechtlopend**	**Belucht**
1	Geen	Slechtlopend	Ja

De monsternemer heeft de flessen wel voldoende kunnen vullen (zonder aanzuiging van luchtbellen). Beluchting kan resulteren in lagere gehalten aan vluchtige stoffen in het monster.

3.3 Uitvoering laboratoriumonderzoek

De verzamelde monsters zijn ter analyse aangeboden aan het RvA-geaccrediteerde laboratorium Eurofins Analytico Milieu B.V. te Barneveld.

In tabel 8 zijn de monsteromschrijvingen en de stoffen waarop de betreffende monsters zijn onderzocht, schematisch weergegeven.

Tabel 8 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	**Boringen**	**Traject** (m-mv)*	**Geanalyseerde parameters**
Grond			
3-2	3	0,6 – 1,0	Standaardpakket bodem[11], lutum en organische stof
10-1	10	0,0 – 0,5	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM-1	1, 3, 4 en 12	0,1 – 0,5	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM-2	5 t/m 9 en 11	0,0 – 0,5	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
Grondwater			
1-1-1	1	2,1 – 3,1	Standaardpakket grondwater[12]

MM = mengmonster
* = het betreft de minimale en maximale monsternamediepte. Op het analysecertificaat is het monsternametraject per boring weergegeven

3.4 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3.
De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van BoToVa aan de achtergrond-/streef[13]- en interventiewaarden. Informatie over het toetsingskader is opgenomen in bijlage 5. De analyseresultaten van de grond zijn ook indicatief[14] getoetst volgens het Besluit[15] en de Regeling[16] bodemkwaliteit. Deze toetsing geeft een indicatie van toepassingsmogelijkheden zodra grond wordt afgevoerd. De toetsing doet geen uitspraak over de (gezondheids)risico's bij het gebruik van de grond.

11 Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10) en PCB (7)
12 Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)
13 Het betreffen de door de gemeente vastgestelde locatiespecifieke achtergrondwaarden (zie bodemkwaliteitskaart) en/of de landelijk vastgestelde generieke waarden (AW2000)
14 Mogelijke klassen zijn: 'Altijd toepasbaar', 'Klasse Wonen', 'Klasse Industrie', 'Niet toepasbaar' en 'Nooit toepasbaar'
15 Besluit van 22 november 2007
16 Regeling van 13 december 2007, nr. DJZ2007124397. Tevens zijn navolgende wijzigingen van de Regeling van toepassing

In onderstaande tabellen is het resultaat van de toetsing verwoord[17] opgenomen voor respectievelijk de grond en het grondwater.

Tabel 9 Monsteromschrijving grond(meng)monsters en resultaat toetsing

Monstercode	Boringen	Grondsoort*	Bijmengingen**	Resultaat toetsing***	Klasse-indeling****
Bovengrond					
10-1	10	Grond	Baksteen en kolen	Sterk: minerale olie (1.900) Licht: lood (32) en PAK (2,1)	Nooit Toepasbaar
MM-1	1, 3, 4 en 12	Zand	-	-	Altijd Toepasbaar
MM-2	5 t/m 9 en 11	Grond	Baksteen	Licht: lood (34), zink (74) en PAK (3,7)	Wonen
Ondergrond					
3-2	3	Grond	Baksteen en kolen	Licht: lood (140), zink (130), minerale olie (94), PCB (0,031) en PAK (10)	Industrie

MM = mengmonster
* = indeling in hoofdnamen: zand, grond (humeus zand), klei, leem of veen
** = voor de mate en voor meer details wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 2
*** = mate van verhoging (licht, matig of sterk). Tussen haakjes het gemeten gehalte in mg/kg d.s.
\- = geen bijmengingen of geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden
**** = betreft indicatieve toetsing aan Besluit en Regeling bodemkwaliteit met het oog op afvoer en hergebruik van grond

Tabel 10 Monsteromschrijving grondwater en resultaat toetsing

Monstercode	Peilbuis	Resultaat toetsing*
1-1-1	1	Licht: barium (57)

* = mate van verhoging (licht, matig of sterk). Tussen haakjes het gemeten gehalten in µg/l
\- = geen verhoogde gehalten boven de streefwaarden

3.5 Deelconclusie verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in licht verhoogde gehalten. Tevens is in het bodemmonster 10-1 een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond.

Aangezien het gehalte minerale olie de interventiewaarde overschrijdt, is nader bodemonderzoek noodzakelijk naar de aard, mate, omvang en oorzaken van het verhoogde gehalte minerale olie.

17
- niet verhoogd: het gehalte overschrijft de achtergrond-/streefwaarde niet; er is in principe sprake van een 'schoon' monster (NB: ook de als licht verhoogd gerapporteerde 'parameters * factor 0,7' kunnen als 'niet verhoogd' worden beschouwd, indien alle individuele parameters de detectiegrens AS3000 niet overschrijden)
- licht verhoogd: het gehalte overschrijdt de achtergrond-/streefwaarde, maar de tussenwaarde (het gemiddelde van de achtergrond-/streef- en interventiewaarde) wordt niet overschreden. De verontreiniging is naar verwachting dermate gering dat veelal geen nadere actie (onderzoek of sanering) noodzakelijk is
- matig verhoogd: het gehalte overschrijdt de tussenwaarde. Nader onderzoek kan worden aanbevolen om te bepalen of er inderdaad sprake is van relevante bodemverontreiniging
- sterk verhoogd: het gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Nader onderzoek naar de aard, mate, omvang en oorzaken van de verontreiniging is in de meeste gevallen noodzakelijk

4 VERKENNEND ASBEST IN GRONDONDERZOEK

4.1 Uitvoering veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 6 augustus 2020 door gecertificeerde personen van PJ Milieu BV (bijlage 2, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk) conform de Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (BRL SIKB 2000) en het protocol 2018[18].

Handmatig zijn 2 gaten (30 x 30 cm) gegraven. De situering van de gaten (nrs. 101 en 102 e.v.) is aangegeven op de tekening in bijlage 6.

Ten behoeve van het asbest in grondonderzoek zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
- het uitvoeren van een maaiveldinspectie;
- het uitgegraven materiaal is, ter monstervoorbehandeling, visueel geïnspecteerd;
- van het ontgraven materiaal is na voorbehandeling 1 mengmonster samengesteld;
- van de ondergrond zijn geen monsters samengesteld;
- de zintuiglijke waarnemingen zijn vastgelegd.

4.2 Resultaten veldonderzoek

Maaiveldinspectie
Tijdens de maaiveldinspectie is geen sprake van neerslag. De locatie is begroeid met onkruid, planten en struiken. Deze planten en struiken zijn niet verwijderd. Hierdoor was de maaiveldinspectiecoëfficiënt lager dan 10% en niet uitvoerbaar conform de NEN 5707. Tijdens de maaiveldinspectie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem
De zintuiglijke waarnemingen zijn weergegeven op de (boor)profielen in bijlage 2. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen (>20mm) aangetroffen.

4.3 Laboratoriumonderzoek

Het grondmonster is conform de NEN 5898 onderzocht op het gehalte asbest bij het RvA-geaccrediteerde laboratorium Eurofins Acmaa Testing B.V. te Deurningen. In tabel 11 zijn de monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters schematisch weergegeven.

Tabel 11 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Gaten	Traject	Geanalyseerde parameters
MM-A	101 en 102	0,0 – 0,1	Asbest in grond

MM = mengmonster

[18] Locatie-inspectie en monstername van asbest in bodem

4.4 Analyseresultaten

Het analysecertificaat is opgenomen in bijlage 2.

In mengmonster MM-A is asbest aangetoond in een gehalte van 1,0 mg/kg d.s. In de fractie < 0,5 mm zijn indicatief geen asbestverdachte vezels waargenomen.

Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

4.5 Deelconclusie verkennend asbest in grondonderzoek

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek houdt stand. In het mengmonster (MM-A) is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

5 NADER BODEMONDERZOEK

5.1 Onderzoeksopzet

5.1.1 Conceptueel model

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek en de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is voorafgaand aan het nader bodemonderzoek naar de bodemverontreiniging met minerale olie bij boring 10 een inschatting gemaakt van de verontreinigingssituatie en zijn onderzoeksvragen geformuleerd, het zogenaamde 'conceptueel model'.

Wat is de aard, mate, omvang en ligging van de verontreiniging?
De aard en mate (sterk verhoogd gehalte minerale olie) is in voldoende mate bekend. De omvang en ligging zijn onvoldoende bekend en dienen nader te worden onderzocht.

Wat is de oorzaak van de verontreiniging?
Aangezien ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn, is de oorzaak niet met zekerheid te achterhalen. Vermoedelijk betreft het hier, mede gezien de diepte van voorkomen, echter lekkage aan een in het verleden gestald voertuig. Mogelijkheden tot aanvullend vooronderzoek zijn niet aanwezig.

Wat is het tijdstip van ontstaan van verontreiniging?
Gezien het feit dat de oorzaak vermoedelijk gezocht dient te worden bij lekkage aan een in het verleden gestald voertuig is niet met zekerheid vast te stellen wanneer de verontreiniging is ontstaan. Gezien de gebruiksperiode van de locatie kan dit zowel voor als na 1987 zijn. Dit is geen punt van onderzoek meer.

Is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging?
Aangezien niet met zekerheid gesteld kan worden wanneer de verontreiniging is ontstaan, wordt ervan uitgegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987. Daarmee is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal afhangen van de nog vast te stellen omvang van de verontreiniging.

Is de sanering spoedeisend?
Dit is afhankelijk van bovenstaande.

5.1.2 Opzet veld- en laboratoriumonderzoek

In deze paragraaf wordt de voorgenomen onderzoeksstrategie beschreven. De strategie/opzet is gebaseerd op het hiervoor genoemde conceptuele model.

Onderzoekstechniek
De NTA 5755 schrijft geen specifieke onderzoekstechnieken voor. Omdat de verontreiniging vermoedelijk kleinschalig is, zich relatief ondiep bevindt en de zintuiglijk waar te nemen is, is afperking middels handboringen het meest zinvol.

Veldwerk
De contouren van de achtergrond- en de interventiewaarde in de vaste bodem moeten voldoende gedetailleerd vastgelegd worden ten behoeve van het omvangcriterium voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging (25 m³ voor grond), voor eventuele kadastrale registratie en voor het bepalen van de kosten van een eventuele sanering.

Vanuit boring 10 worden rastermatig boringen geplaatst tot in zintuiglijk schone bodemtrajecten. Tevens wordt naast boring 10 een nieuwe boring geplaatst voor verticale

afperking van de verontreiniging. Indien vastgesteld wordt dat de verontreiniging zich uitstrekt tot grondwaterniveau zal tevens een peilbuis worden geplaatst ter vaststelling van de kwaliteit van het grondwater.

Laboratoriumonderzoek
Monsters van zintuiglijk schone en verontreinigde grond worden onderzocht op minerale olie en organische stof.

5.2 Uitvoering veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd door gecertificeerde personen van PJ Milieu BV (bijlage 2, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk) conform de Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (BRL SIKB 2000) en de protocollen 2001.

Op 25 augustus 2020 is het veldwerk uitgevoerd als omschreven in paragraaf 5.1. De verrichte boringen zijn gecodeerd nrs. 201 t/m 204. De situering van de boorpunten is aangegeven op de tekening (bijlage 6).

5.3 Resultaten veldonderzoek

In bijlage 2 is van elke boring een boorprofiel opgenomen. De globale bodemopbouw van de locatie is in tabel 12 omschreven.

Tabel 12 Globale bodemopbouw onderzoekslocatie

Traject (m-mv)	**Lithologische beschrijving**
0,0 – 1,5	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak tot matig humeus
1,5 – 2,0	Zand, matig fijn, zwak siltig

m-mv = meter minus maaiveld

Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem
Bij de uitvoering van het veldwerk zijn olie-indicaties en bijmengingen aangetroffen. Voor een overzicht van de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar tabel 13.

Tabel 13 Zintuigelijke waarnemingen

Boring	**Traject** (m-mv)	**Zintuiglijke waarnemingen**
201	0,0 – 0,4	Zwak baksteenhoudend
	0,4 – 0,8	Sporen baksteen, zwakke olie-waterreactie
202	0,0 – 0,4	Zwak baksteenhoudend
	0,4 – 0,8	Sporen baksteen
203	0,0 – 0,4	Zwak baksteenhoudend
204	0,0 – 1,5	Matig baksteenhoudend

Op het maaiveld en in het omhoog gebrachte materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

5.4 Uitvoering laboratoriumonderzoek

De verzamelde monsters zijn ter analyse aangeboden aan het RvA-geaccrediteerde laboratorium Eurofins Analytico Milieu B.V. te Barneveld. In tabel 14 zijn de monsteromschrijvingen en de stoffen waarop de betreffende monsters zijn onderzocht, schematisch weergegeven.

Tabel 14 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	**Boringen**	**Traject** (m-mv)	**Geanalyseerde parameters**
Grond			
201-2	201	0,4 – 0,8	Minerale olie en organische stof
201-3	201	0,8 – 1,1	Minerale olie en organische stof
202-1	202	0,0 – 0,4	Minerale olie en organische stof
203-1	203	0,0 – 0,5	Minerale olie en organische stof
204-1	204	0,0 – 0,5	Minerale olie en organische stof

5.5 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3. De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van BoToVa aan de achtergrond- en interventiewaarden. Het resultaat van de toetsing is in bijlage 4 numeriek weergegeven. In tabel 15 is het resultaat van de toetsing verwoord opgenomen.

Tabel 15 Monsteromschrijving grond(meng)monsters en resultaat toetsing

Monstercode	**Boringen**	**Grondsoort***	**Bijmengingen****	**Resultaat toetsing*****
201-2	201	Grond	Baksteen en olie-waterreactie	-
201-3	201	Klei	-	-
202-1	202	Grond	Baksteen	-
203-1	203	Grond	Baksteen	-
204-1	204	Grond	Baksteen	-

* = indeling in hoofdnamen: zand, grond (humeus zand), klei, leem of veen
** = voor de mate en voor meer details wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 2
*** = mate van verhoging (licht, matig of sterk). Tussen haakjes het gemeten gehalte in mg/kg d.s.
\- = geen bijmengingen of geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden

5.6 Deelconclusie nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek is het in paragraaf 5.1 besproken conceptueel model bijgewerkt. Het aangepaste model wordt hieronder weergegeven.

Wat is de aard, mate, omvang en ligging van de verontreiniging?
De aard (minerale olie) is in voldoende mate bekend. Het hoogste aangetroffen gehalte (boring 10) betreft 1.900 mg/kg d.s. (sterk verhoogd). Ingeschat wordt dat de verontreiniging aanwezig is over een oppervlakte van circa 28 m^2 in het bodemtraject van 0,0 – 0,5 m-mv. De omvang van de verontreiniging bedraagt hiermee circa 14 m^3.

Wat is de oorzaak van de verontreiniging?
Aangezien ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn, is de oorzaak niet met zekerheid te achterhalen. Vermoedelijk betreft het hier, mede gezien de diepte van voorkomen, echter lekkage aan een in het verleden gestald voertuig.

Wat is het tijdstip van ontstaan van verontreiniging?
Gezien het feit dat de oorzaak vermoedelijk gezocht dient te worden bij lekkage aan een in het verleden gestald voertuig is niet met zekerheid vast te stellen wanneer de verontreiniging is ontstaan. Gezien de gebruiksperiode van de locatie kan dit zowel voor als na 1987 zijn.

Is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging?
Aangezien niet met zekerheid gesteld kan worden wanneer de verontreiniging is ontstaan, wordt ervan uitgegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987. Aangezien de sterke verontreiniging minder dan 25 m^3 betreft, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Is de sanering spoedeisend?
Aangezien geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging danwel een nieuw geval van bodemverontreiniging waarvoor de zorgplicht van toepassing is, is uitvoering van een sanering niet spoedeisend. Mogelijk is sanering wel wenselijk in het kader van de herinrichting van de locatie.

Uit het bijgewerkte conceptueel model komen geen nieuwe onderzoeksvragen naar voren die gezien de aanleiding en doelstelling van het nader onderzoek relevant zijn.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van verontreiniging met asbest ter plaatse van de drupzone. Ten aanzien van de overige parameters is de locatie onverdacht. Het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek wordt uitgevoerd conform respectievelijk de NEN 5740 en de NEN 5707.

6.1.1 Deelconclusie verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in licht verhoogde gehalten. Tevens is in het bodemmonster 10-1 een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond.

Aangezien het gehalte minerale olie de interventiewaarde overschrijdt, is nader bodemonderzoek noodzakelijk naar de aard, mate, omvang en oorzaken van het verhoogde gehalte minerale olie.

6.1.2 Deelconclusie verkennend asbest in grondonderzoek

De hypothese ‘verdachte locatie’ voor het asbest in grondonderzoek houdt stand. In het mengmonster (MM-A) is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

6.1.3 Deelconclusie nader bodemonderzoek

Op basis van het nader bodemonderzoek wordt ingeschat dat de verontreiniging met minerale olie aanwezig is over een oppervlakte van circa 28 m^2 in het bodemtraject van 0,0 – 0,5 m-mv. De omvang van de verontreiniging bedraagt hiermee circa 14 m^3. Er is daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Vermoedelijk is de verontreiniging, mede gezien de diepte van voorkomen, veroorzaakt door lekkage aan een in het verleden gestald voertuig. Het is niet met zekerheid vast te stellen wanneer de verontreiniging is ontstaan. Gezien de gebruiksperiode van de locatie kan dit zowel voor als na 1987 zijn. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987.

Aangezien geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging danwel een nieuw geval van bodemverontreiniging waarvoor de zorgplicht van toepassing is, is uitvoering van een sanering niet spoedeisend. Mogelijk is sanering wel wenselijk in het kader van de herinrichting van de locatie.

6.2 Aanbevelingen

Nader bodem- danwel asbest in grondonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van de herinrichting/functiewijziging kan gestart worden met verdere planvorming.

Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

Indien wordt overgegaan tot sanering, bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting van de onderzochte locatie, dient een beknopt saneringsplan opgesteld te worden. In het beknopt saneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren met het oog op het toekomstige gebruik. Het beknopt saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (de gemeente Soest / RUD Utrecht).

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Bijlage | 1

Bodeminformatie gemeente Soest

Bodeminformatie

Eigen selectie locatie - 12-08-2020



Geselecteerde locatie	HBB Tankenbestand
percelen	HBB Overig
gebouwen	Locatie
overig	Onderzoek
HBB Bedrijven	Tank

Locatie

Locatie "Lange Brinkweg/Korte Brinkweg (wegtracé)"

Straat	Lange Brinkweg
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	Soest
Is monitor locatie	Nee
Verontreiniging ontstaan	Voor 1-1-1987
Dominante UBI	
Vervolgactie (WBB)	voldoende onderzocht
Status verontreiniging	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Gegevensbeheerder	Soest

Onderzoeken bij locatie

Verkennend onderzoek NEN 5740 1

Rapportnummer	1706101A
Onderzoeksbureau	PJ Milieu
Datum rapport	16-02-2017
Statusonderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Conclusie	Zintuiglijke waarnemingen: vrijwel overal sporen tot zwak baksteenhoudend; plaatselijk sporen en zwak afvalhoudend, 1x matig puinhoudend. Bovengrond: Kwik, Lood, PAK en Minerale olie >Aw. Ondergrond: Niet onderzocht. Grondwater: Niet onderzocht. Conclusie rapport: Grondroerende activiteiten ter plaatse van boring 34 (indicatief klasse industrie) dienen in de basisklasse te worden uitgevoerd. Grondroerende activiteiten ter plaatse van de rest van het plangebied kunnen zonder aanvullende veiligheidsmaatregelen worden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Locatie "Lange Brinkweg 87"

Straat	Lange Brinkweg
Huisnummer	87
Huisletter	
Toevoeging	

Postcode	3764AC
Plaats	Soest
Is monitor locatie	Nee
Verontreiniging ontstaan	Voor 1-1-1987
Dominante UBI	
Vervolgactie (WBB)	voldoende onderzocht
Status verontreiniging	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Gegevensbeheerder	Soest

Onderzoeken bij locatie

Verkennend onderzoek NEN 5740 2

Rapportnummer	1219028
Onderzoeksbureau	Grondvitaal BV
Datum rapport	27-02-2012
Statusonderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Conclusie	Zintuiglijke waarnemingen: Boring 2 resten puin in ondergrond, boring 3 bovengrond sterk baksteenhoudend, zwak puinhoudend Bovengrond: Zink > AW Ondergrond: Geen verontreinigingen Grondwater: Geen verontreinigingen Conclusies rapport: De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Verkennend Onderzoek 1

Rapportnummer	950232
Onderzoeksbureau	M.T.E. - Milieu Techniek Eemland
Datum rapport	28-02-1995
Statusonderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740
Conclusie	Zintuiglijke waarneming : Geen bijzonderheden. Bovengrond: Minerale olie en PAK >S Ondergrond: Geen bijzonderheden. Grondwater: Chroom en tolueen >S, arseen =S. Bijzonderheden: Beoordeling risico's: Geen ernstig gevaar voor de volksgezondheid.

Historisch bodembestand locaties

Binnen de gemeente Soest zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tanks

Binnen de gemeente Soest zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Toelichting op de verstrekte bodeminformatie

Bodemonderzoeken:
De bij de gemeente Soest bekende bodemonderzoeken zijn ingevoerd in het Bodeminformatiesysteem (BIS).Het BIS kan echter niet een compleet beeld geven van alle uitgevoerde bodemonderzoeken.
Bodemonderzoeken worden soms uitgevoerd voor transacties van onroerende zaken en de rapportages daarvan worden vaak niet overgelegd aan de gemeente.
De beschikbare bodemonderzoeken kunnen op verzoek ter inzage worden gelegd.
De Provincie Utrecht is bevoegd gezag voor de gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De gegevens van Soest en de Provincie Utrecht zijn wederzijds.
Geadviseerd wordt om voor de laatste stand van zaken van gevallen van ernstige bodemverontreiniging de provinciale website te raadplegen.

Historische bodembestand:
Dit bestand bevat voormalige bedrijven en bedrijfsactiviteiten en geeft aan waar een bodemrisico kan hebben gespeeld door gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.
Bij de inventarisatie, die provinciebreed is uitgevoerd, is gebruik gemaakt van oude Hinderwetarchieven, luchtfoto's en gegevens van de Kamer van Koophandel.
Bedrijfsgegevens na 1987 zijn niet opgenomen omdat in dat jaar de Wet bodembescherming van kracht werd. Deze wet stelt vanaf dat jaar dat degene die de bodem heeft vervuild gehouden is een bodemsanering uit te voeren.
De mate van mogelijke bodemverontreiniging wordt uitgedrukt in een getal, de dominante UBI-score.
Hoe hoger dit getal is hoe meer kans er is op een bodemverontreiniging.
In Soest zijn de locaties waar onderzoek nodig is allemaal onderzocht.

Wet bodembescherming (Wbb)-locaties:
Wbb-locaties zijn locaties waar in een bepaald bodemvolume (grond dan wel grondwater) stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde. Deze waarde is een norm waarboven (mogelijk) bodemsanering moet plaatsvinden. Of en wanneer er sanering plaats moet vinden hangt af de omvang van de verontreiniging, gebruik en risico's. Ook kan het zijn dat sanering al heeft plaatsgevonden.
Indien er in het kader van de Wbb geen vervolgactie noodzakelijk is wil dit niet zeggen dat er voor bouwen of grondverzet geen verplichting bestaat om de bodem te onderzoeken.

Tankbestand:
Dit bestand vertoont een overlap met het historisch bodembestand.
De wijze van sanering, verwijdering of afvullen met zand, en de datum zijn aanvullend hier te vinden.

Voor eventuele inlichtingen kunt u een bericht sturen naar H.deJong@soest.nl

Korte begrippenlijst:

Streefwaarde (S of A)	verwachte achtergrondconcentratie als er geen bodemvervuiling is (schoon).
Toetsingswaarde (T)	verhoogde concentratie waardoor nader bodemonderzoek nodig is om ernst en omvang verontreiniging vast te stellen
Interventiewaarde (I of C)	hoge concentratie en onderzoek moet aanwijzen of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging
PAK	polycyclische aromatische koolwaterstoffen (teer, roet en dergelijke)
UBI-score	hoe hoger dit getal hoe meer kans dat er ten gevolge van voormalige bedrijfsactiviteiten bodemverontreiniging is veroorzaakt.

Gemeente Soest
Bodeminformatie

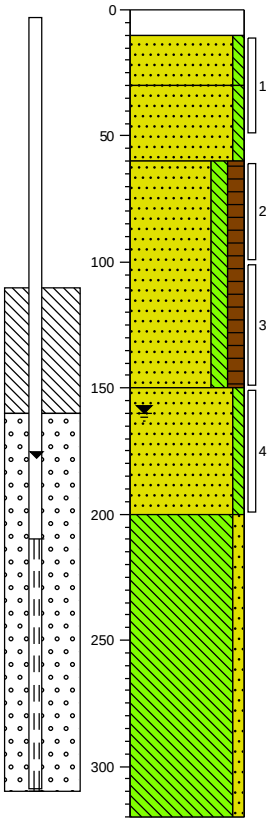
Disclaimer

Op de website wordt het door u opgegeven adres de bij de gemeente Soest bekende informatie over de bodemkwaliteit getoond. De informatie wordt automatisch gegeneerd.
Met nadruk wordt erop gewezen dat alleen recent bodemonderzoek betrouwbare informatie geeft over de kwaliteit van het betreffende perceel.
Als er geen informatie (geen aanduiding op perceelsniveau) beschikbaar is dan houdt dat niet in dat de bodem dan schoon is.
Voor meer informatie over locaties waar de Provincie Utrecht gegevensbeheerder van is, raadpleeg u de Provincie Utrecht.
Voor de verzameling en verwerking van bodeminformatie heeft de gemeente Soest de noodzakelijke zorg in acht genomen.
Fouten zijn echter niet uit te sluiten en er kan niet zondermeer worden uitgegaan van de juistheid van gegevens.
U kunt aan de getoonde gegevens geen rechten verbinden.

Bijlage | 2

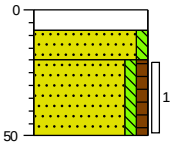
Boorprofielen met legenda
Verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk

Boring: 1
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Renze van den Brink



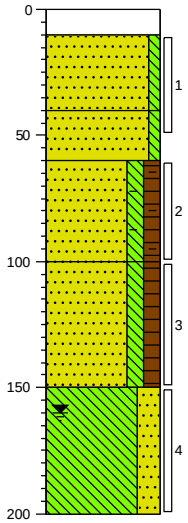
0	klinker
10	Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, licht bruinbeige, Edelmanboor
30	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
60	
	Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, donker bruinzwart, Edelmanboor
150	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
200	
	Leem, zwak zandig, lichtgrijs, Edelmanboor
320	

Boring: 2
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



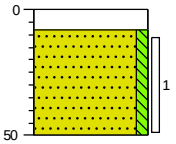
0	klinker
8	
20	Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
50	

Boring: 3
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



0	klinker
10	Edelmanboor
	Zand, matig grof, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
40	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
60	
	Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, sporen baksteen, sporen kolen, donker bruinzwart, Edelmanboor
100	
	Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, donker bruinzwart, Edelmanboor
150	
	Leem, sterk zandig, lichtgrijs, Edelmanboor
200	

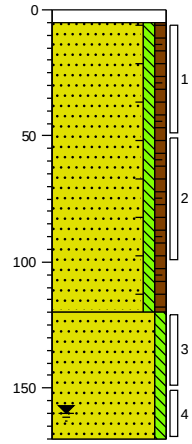
Boring: 4
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



0	klinker
8	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
50	

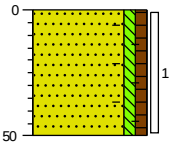
Projectcode: 20051801A
Locatie: Soest, Lange Brinkweg 87
Schaal: 1: 30
Getekend volgens NEN 5104

Boring: 5
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



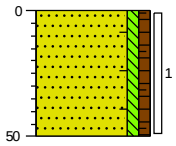
0 braak
5 Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
120
Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
170

Boring: 6
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



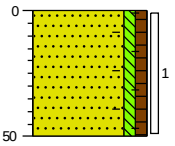
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
50

Boring: 7
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



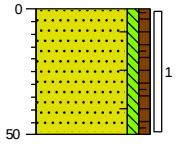
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
50

Boring: 8
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



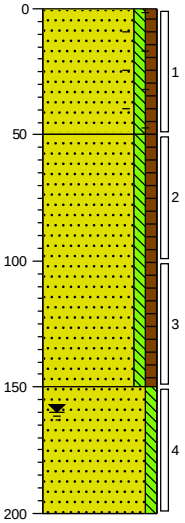
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
50

Boring: 9
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



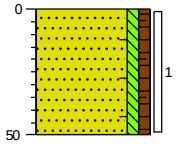
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
50

Boring: 10
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



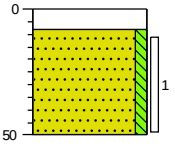
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, sporen kooldeeltjes, donkerbruin, Edelmanboor
50
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
150
Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
200

Boring: 11
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



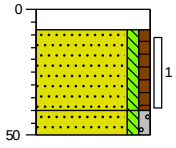
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor
50

Boring: 12
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
50

Boring: 13
Datum: 6-8-2020
Boormeester: Robin Rigter



0 klinker
8
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor, Geroerd
40
50 Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor

Boring: 101
Datum: 7-8-2020
Boormeester: Renze van den Brink



0 braak
10 Zand, matig fijn, zwak siltig, donkerbruin, Schep

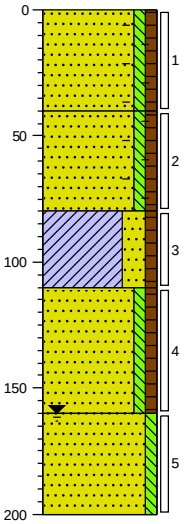
Projectcode: 20051801A
Locatie: Soest, Lange Brinkweg 87
Schaal: 1: 30
Getekend volgens NEN 5104

Boring: 102
Datum: 7-8-2020
Boormeester: Renze van den Brink



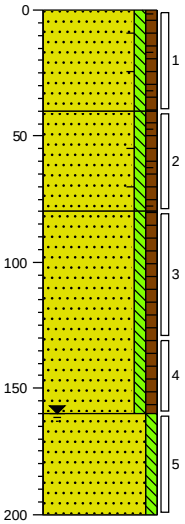
0 braak
10 Zand, matig fijn, zwak siltig, donkerbruin, Schep

Boring: 201
Datum: 25-8-2020
Boormeester: Ruben van de Bunt



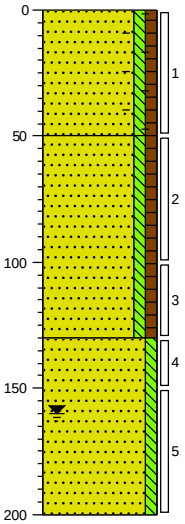
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Edelmanboor
40
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, zwakke olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
80
Klei, sterk zandig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Edelmanboor
110
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, bruinbeige, Edelmanboor
160
Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, lichtbeige, Edelmanboor
200

Boring: 202
Datum: 25-8-2020
Boormeester: Ruben van de Bunt



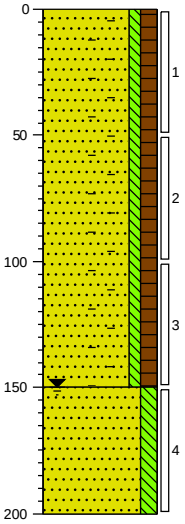
0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
40
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen baksteen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
80
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, bruinbeige, Edelmanboor
160
Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, lichtbeige, Edelmanboor
200

Boring: 203
Datum: 25-8-2020
Boormeester: Ruben van de Bunt



0 braak
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak baksteenhoudend, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
50
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
130
Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, bruinbeige, Edelmanboor
200

Boring: 204
Datum: 25-8-2020
Boormeester: Ruben van de Bunt



0 groenstrook
Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, matig baksteenhoudend, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
150
Zand, matig fijn, matig siltig, grijsbeige, Edelmanboor
200

Projectcode: 20051801A
Locatie: Soest, Lange Brinkweg 87
Schaal: 1: 30
Getekend volgens NEN 5104

Legenda (conform NEN 5104)

grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

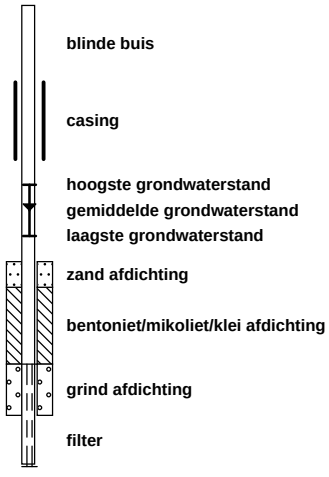
zand

- Zand, kleïig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleïig
- Veen, sterk kleïig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

peilbuis



- blinde buis
- casing
- hoogste grondwaterstand
- gemiddelde grondwaterstand
- laagste grondwaterstand
- zand afdichting
- bentoniet/mikoliet/klei afdichting
- grind afdichting
- filter

klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand
- slib
- water

Projectcode: 20051801A
Locatie: Soest, Lange Brinkweg 87
Schaal: 1: 30
Getekend volgens NEN 5104

VERKLARING ONAFHANKELIJKHEID UITVOERING VELDWERK

Projectcode:	20051801A
Locatie:	Lange Brinkweg 87 Soest
Projectleider:	Erik van Vulpen

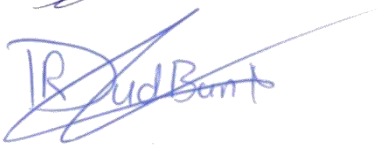
BRL SIKB:

☐	1000	Monsterneming voor partijkeuringen
☑	2000	Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek
☐	2100	Mechanisch boren
☐	6000	Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg

Protocollen:

☐	1001	Monsterneming voor partijkeuringen grond en baggerspecie
☐	1002	Monsterneming voor partijkeuringen niet-vormgegeven bouwstoffen
☑	2001	Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
☑	2002	Het nemen van grondwatermonsters
☐	2003	Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek
☑	2018	Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem
☐	2101	Mechanisch boren
☐	6001	Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden
☐	6002	Milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in-situ methoden

Ik verklaar dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de **BRL SIKB 2000** en de daarbij behorende protocollen.

Naam:	**Handtekening:**
Robin Rigter	
Renze van den Brink	
Edwin Dunnewold	
Ruben van de Bunt	

Bijlage | 3

Analysecertificaten

PJ Milieu BV
T.a.v. Erik van Vulpen
Nijverheidsstraat 21
3861 RJ NIJKERK

Analysecertificaat

Datum: 19-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020120478/2
Uw project/verslagnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	07-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20051801A	Certificaatnummer/Versie	2020120478/2
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87	Startdatum	07-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-Aug-2020/13:47
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Robin Rigter	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Voorbehandeling					
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses					
S	Droge stof	% (m/m)	82.6	90.0	92.1	87.2
S	Organische stof	% (m/m) ds	3.0	2.1	<0.7	3.5
	Gloeirest	% (m/m) ds	97	98	100	96
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.2	<2.0	2.0	3.3
	Metalen					
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	34	34	<20	25
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.21	<0.20	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	15	7.0	<5.0	19
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.10	<0.050	<0.050	0.069
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4.5	<4.0	4.8	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	140	32	<10	34
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	130	42	<20	74
	Minerale olie					
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	15	23	8.8	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	40	380	<11	18
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	25	800	<5.0	14
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	9.1	740	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	94	1900	<35	38
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	Zie bijl.		Zie bijl.
	Polychloorbifenylen, PCB					
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	0.0052	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	3-2	06-Aug-2020	11511557
2	10-1	06-Aug-2020	11511558
3	MM-1	06-Aug-2020	11511559
4	MM-2	06-Aug-2020	11511560

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20051801A	Certificaatnummer/Versie	2020120478/2
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87	Startdatum	07-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-Aug-2020/13:47
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Robin Rigter	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S	PCB 118	mg/kg ds	0.0019	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	0.0079 2)	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	0.0091	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	0.0058	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.031	0.0049 1)	0.0049 1)	0.0049 1)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	1.3	0.19	<0.050	0.66
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.34	0.077	<0.050	0.19
S	Fluorantheen	mg/kg ds	2.9	0.53	<0.050	0.98
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	1.3	0.27	<0.050	0.42
S	Chryseen	mg/kg ds	1.3	0.28	<0.050	0.43
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.54	0.13	<0.050	0.19
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	1.1	0.25	<0.050	0.32
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.63	0.20	<0.050	0.24
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.77	0.16	<0.050	0.28
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	10	2.1	0.35 1)	3.7

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	3-2	06-Aug-2020	11511557
2	10-1	06-Aug-2020	11511558
3	MM-1	06-Aug-2020	11511559
4	MM-2	06-Aug-2020	11511560

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd. JB

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020120478/2

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11511557	3	2	60	100	0538299854	3-2
11511558	10	1	0	50	0538299930	10-1
11511559	1	1	10	50	0538299925	MM-1
11511559	4	1	10	50	0538299934	MM-1
11511559	3	1	10	50	0538299848	MM-1
11511559	12	1	10	50	0538299859	MM-1
11511560	9	1	0	50	0538299918	MM-2
11511560	11	1	0	50	0538299929	MM-2
11511560	5	1	5	50	0538299863	MM-2
11511560	6	1	0	50	0538299844	MM-2
11511560	7	1	0	50	0538299935	MM-2
11511560	8	1	0	50	0538299931	MM-2

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020120478/2

Algemene opmerking behorende bij analysecertificaat

Nieuwe rapportversie ivm missend chromatogram. D.D.19-08-2020

Dit analysecertificaat vervangt eerder uitgegeven certifica(a)t(en) met een lager versienummer

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 2)

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020120478/2

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

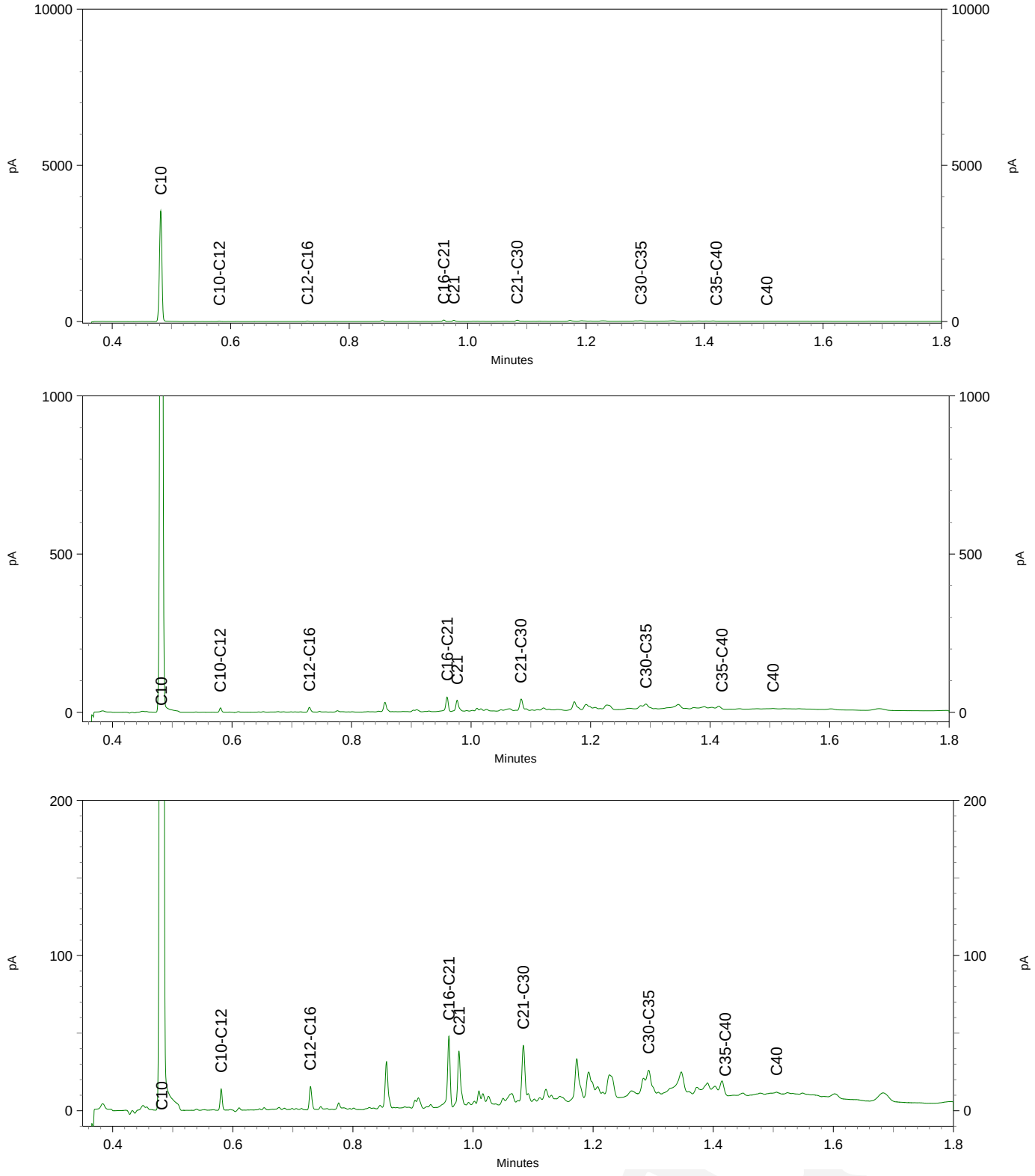
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | analytico®

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

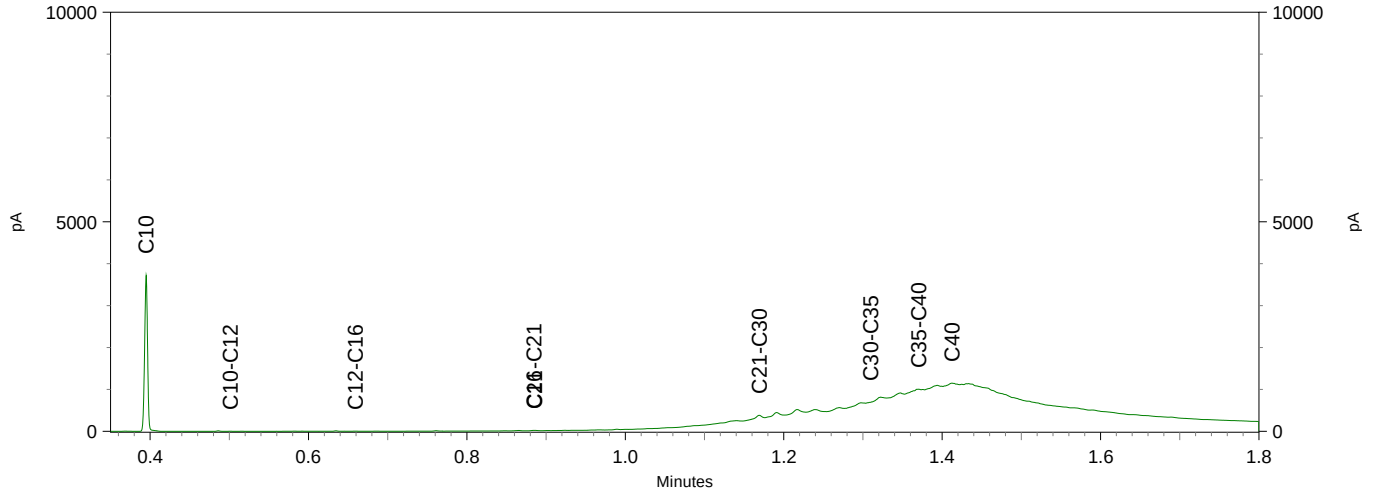
Sample ID.: 11511557
Certificate no.: 2020120478
Sample description.: 3-2
V

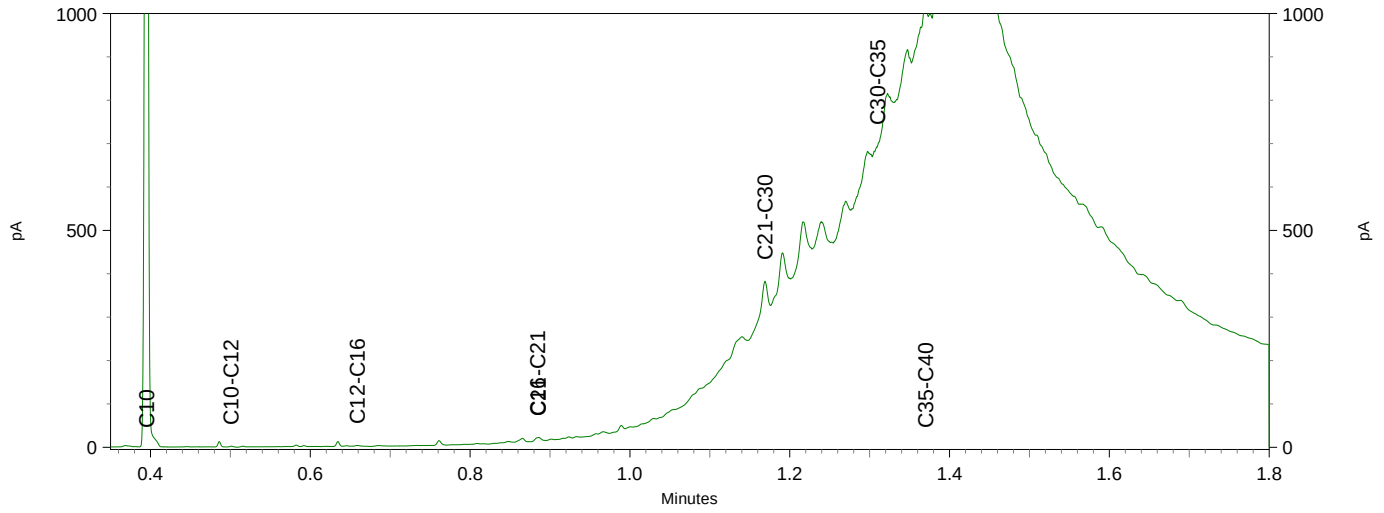


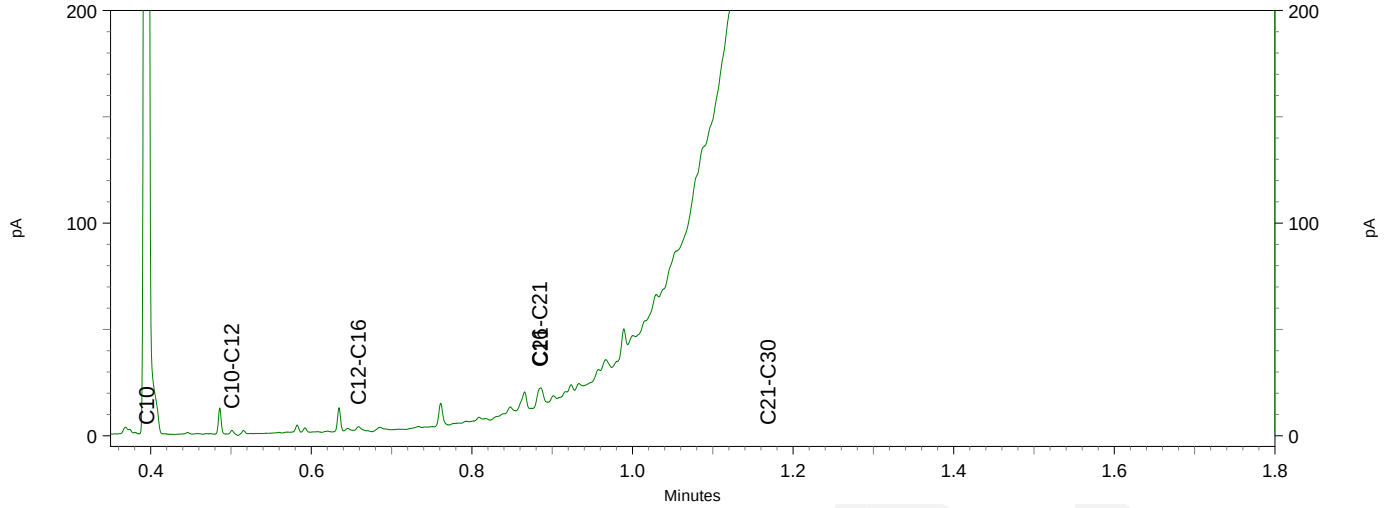
eurofins | — analytico®

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11511558
Certificate no.: 2020120478
Sample description.: 10-1
V



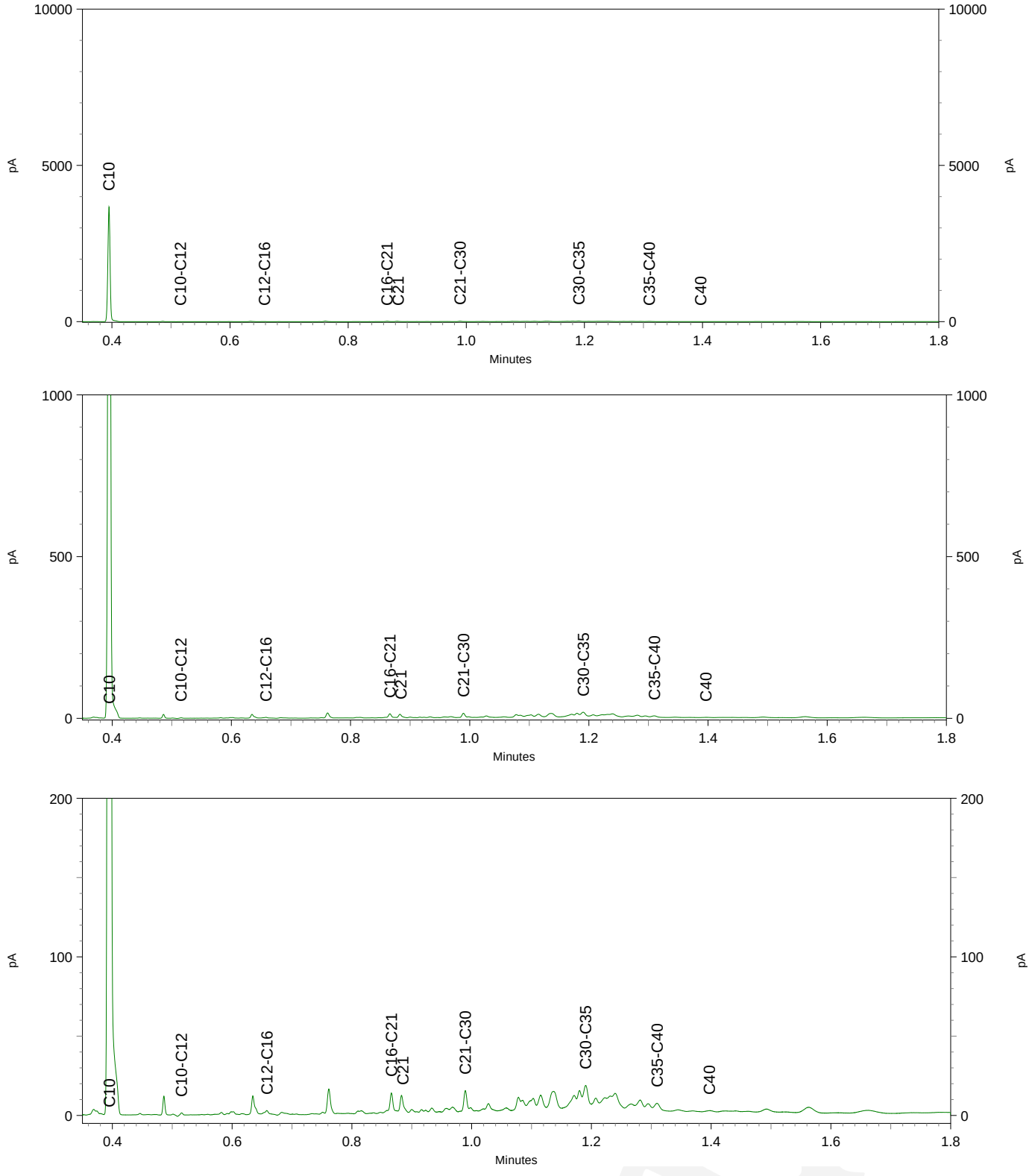




eurofins | — analytico®

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11511560
Certificate no.: 2020120478
Sample description.: MM-2
V



PJ Milieu BV
T.a.v. Erik van Vulpen
Nijverheidsstraat 21
3861 RJ NIJKERK

Analysecertificaat

Datum: 18-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020123233/1
Uw project/verslagnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	13-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20051801A	Certificaatnummer/Versie	2020123233/1
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87	Startdatum	13-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	18-Aug-2020/16:57
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Edwin Dunnewold	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Metalen		
S	Barium (Ba)	µg/L	57
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S	Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	3.2
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	57
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/L	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1-1-1	13-Aug-2020	11520075

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).
TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20051801A	Certificaatnummer/Versie	2020123233/1
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87	Startdatum	13-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	18-Aug-2020/16:57
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Edwin Dunnewold	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1-1-1	13-Aug-2020	11520075

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020123233/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11520075	1	1	210	310	0680453937	1-1-1
11520075	1	2	210	310	0680453924	1-1-1
11520075	1	3	210	310	0800873829	1-1-1

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020123233/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020123233/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

PJ Milieu BV
T.a.v. Erik van Vulpen
Nijverheidsstraat 21
3861 RJ NIJKERK

Analysecertificaat

Datum: 31-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020129374/1
Uw project/verslagnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	25-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20051801A	Certificaatnummer/Versie	2020129374/1
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87	Startdatum	25-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	31-Aug-2020/15:52
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Ruben van de Bunt	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Voorbehandeling						
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses						
S	Droge stof	% (m/m)	89.4	74.9	90.4	92.0	95.6
S	Organische stof	% (m/m) ds	1.4 1)	12.1 1)	2.0 1)	1.6 1)	2.6 1)
	Gloeirest	% (m/m) ds	98	88	98	98	97
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	5.4	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	16	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	15	49	<11	<11	14
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	24	6.0	<5.0	8.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	36	100	<35	<35	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	Zie bijl.			

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	201-2	25-Aug-2020	11538420
2	201-3	25-Aug-2020	11538421
3	202-1	25-Aug-2020	11538422
4	203-1	25-Aug-2020	11538423
5	204-1	25-Aug-2020	11538424
			Akkoord
			Pr.coörd.

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

VA

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020129374/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11538420	201	2	40	80	0538298621	201-2
11538421	201	3	80	110	0538298654	201-3
11538422	202	1	0	40	0538298647	202-1
11538423	203	1	0	50	0538298631	203-1
11538424	204	1	0	50	0538298641	204-1

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020129374/1

Opmerking 1)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020129374/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

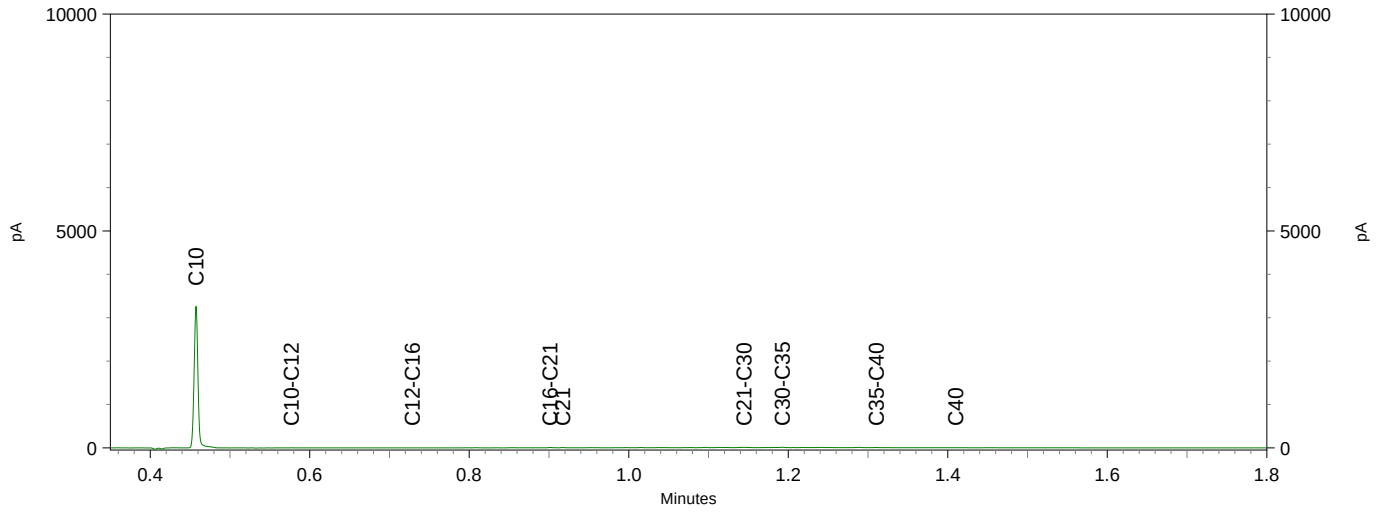
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

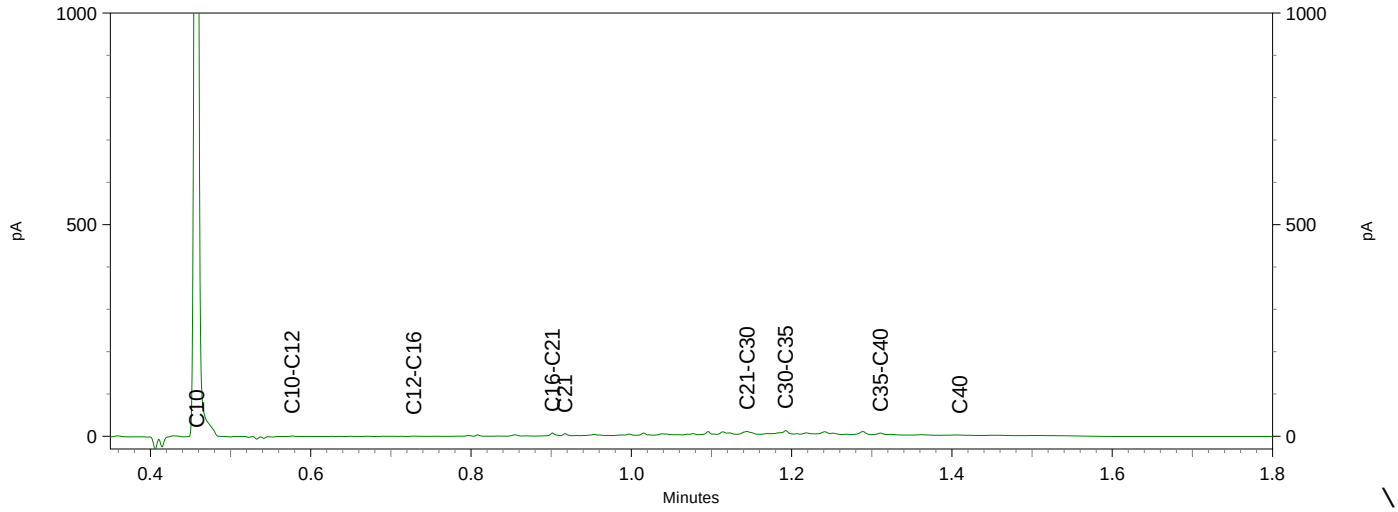
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

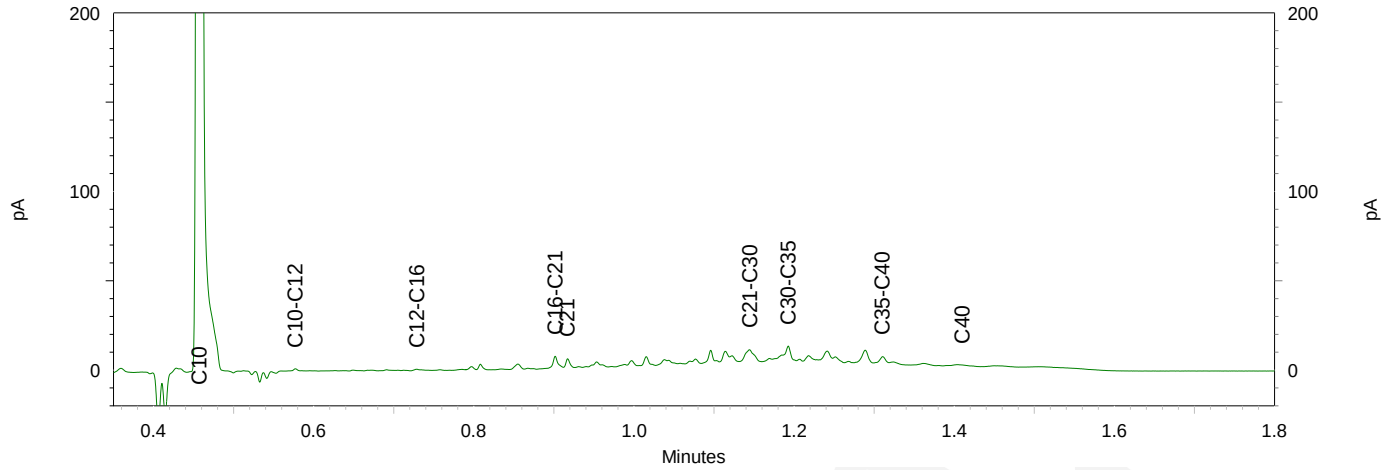
eurofins | — analytics

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11538420
Certificate no.: 2020129374
Sample description.: 201-2
V



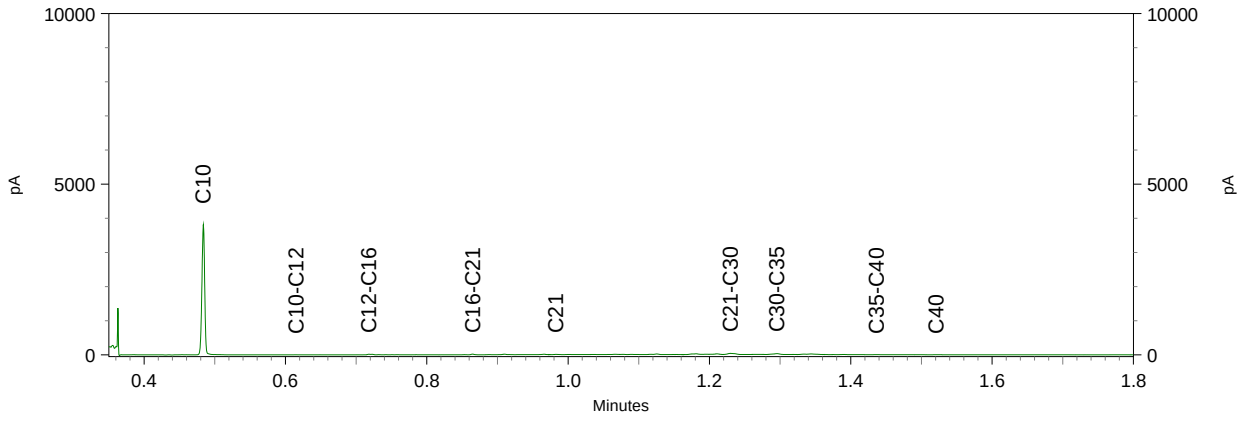


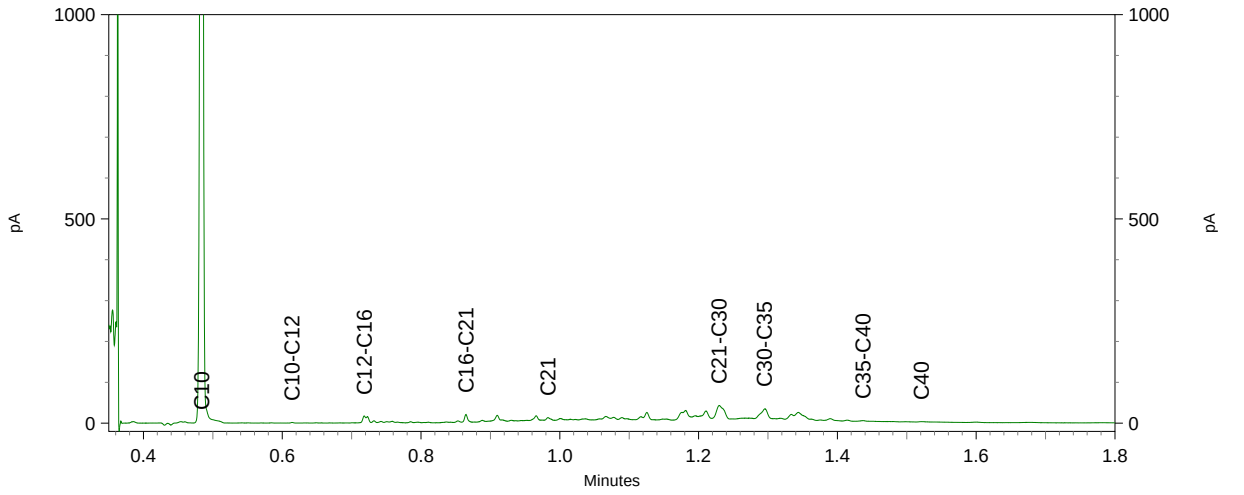


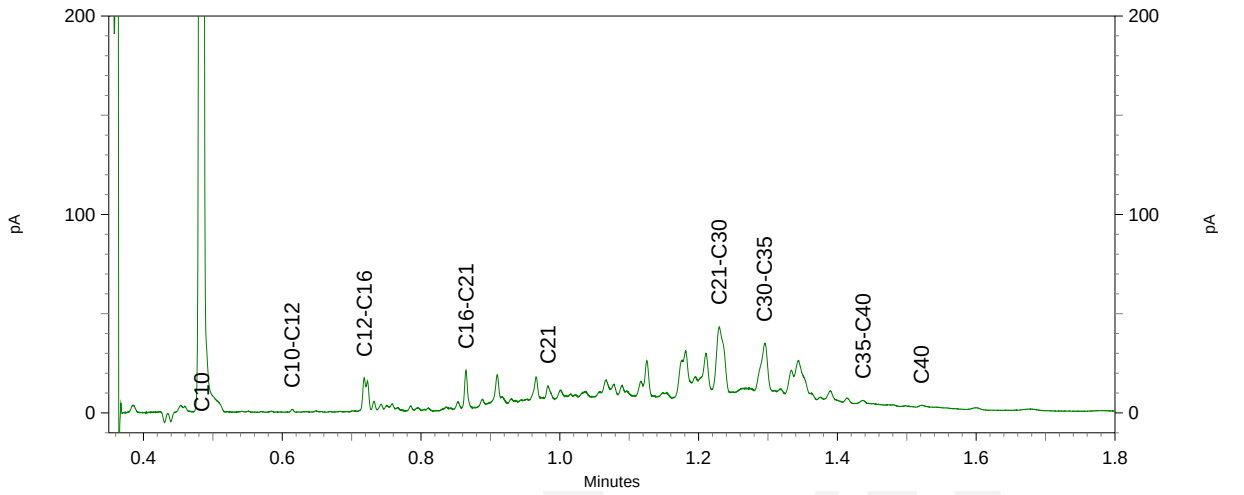
eurofins | — analytico®

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11538421
Certificate no.: 2020129374
Sample description.: 201-3
V







Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	PJ Milieu BV	Rapportnummer	V200800347 versie 1
Contactpersoon	Dhr. E. van Vulpen	Datum opdracht	07-08-2020
Adres	Nijverheidsheidsstraat 21	Datum ontvangst	06-08-2020
Postcode en plaats	3861 RJ Nijkerk	Datum rapportage	13-08-2020
Projectcode	20051801A	Pagina	1 van 2
Project omschrijving	Soest, Lange Brinkweg 87		

Naam	MM-A	Datum monstername	06-08-2020
Monstersoort	Grond	Datum analyse	12-08-2020
Monstername door	Opdrachtgever	Barcode	
Analyse methode	Asbest in bodem m.b.v. microscopie - conform AS 3000, AP04 SG6 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Deelmonsters

Nummer	Boornaam	Begin diepte	Eind diepte	Barcode
1	101-MM-A	0	10	AM14281421
2	102-MM-A	0	10	AM14281421

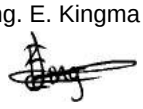
Resultaten

Parameter	Concentratie		95% betrouwbaarheidsinterval				Eenheid
			Ondergrens		Bovengrens		
	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	Gemeten	Gewogen	
Droge stof	80,7						%
Massa monster (veldnat)	14,9						kg
Massa monster (droog)	12,0						kg
Chrysotiel (serpentijn)	1,0	1,0	0,8	0,8	2,7	2,7	mg/kg ds
Amosiet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Crocidoliet (amfibool)	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Per mineralogische groep							
Niet hechtgeb. serpentijn	1,0	1,0	0,8	0,8	2,7	2,7	mg/kg ds
Hechtgebonden serpentijn	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal serpentijn	1,0	1,0	0,8	0,8	2,7	2,7	mg/kg ds
Niet hechtgeb. amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Hechtgebonden amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal amfibool	n.a.	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal							
Niet hechtgeb. asbest	<2	1,0	0,8	0,8	2,7	2,7	mg/kg ds
Hechtgebonden asbest	<2	n.a.	-	-	-	-	mg/kg ds
Totaal asbest	<2	1,0	0,8	0,8	2,7	2,7	mg/kg ds

n.a. = niet aantoonbaar
Aanvullende analyseresultaten volgen hieronder.

Conclusie en/of opmerkingen:
Het aangeboden monster bevat asbest.

Hoofdanalist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	PJ Milieu BV	Rapportnummer	V200800347 versie 1
Contactpersoon	Dhr. E. van Vulpen	Datum opdracht	07-08-2020
Adres	Nijverheidsheidsstraat 21	Datum ontvangst	06-08-2020
Postcode en plaats	3861 RJ Nijkerk	Datum rapportage	13-08-2020
Projectcode	20051801A	Pagina	2 van 2
Project omschrijving	Soest, Lange Brinkweg 87		

Analyse	Fractie > 20 mm	Fractie 8 - 20 mm	Fractie 4 - 8 mm	Fractie 2 - 4 mm	Fractie 1 - 2 mm	Fractie 0,5 - 1 mm	Fractie < 0,5 mm	Fractie Totaal
Zeven (g)	0	176	223	318	571	2455	8243	11986
Afgezochte deel fractie (%)	100	100	100	100	20	5	**	
Asbestcement								
Asbesth.materiaal (g)			0,0501					0,0501
Hechtgebonden			nee					
Aantal deeltjes			2					2
Percentage chrysotiel (%)			25					
Gewicht chrysotiel (mg)			12,5					12,5
totaal per mineralogische groep								
Gehalte NHG serpentijn (mg/kg ds)			1,04					1,04
Gehalte serpentijn (mg/kg ds)			1,04					1,04
Totaal								
Aantal deeltjes totaal (stuk)			2					2
Gehalte NHG t.o.v. totaal (mg/kg ds)			1,04					1,04
Gehalte t.o.v. totaal (mg/kg ds)			1,04					1,04

** = Van de zeeffractie <0,5 mm is maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld en deze bevat geen asbestverdachte vezels.
NHG = Niet hechtgebonden.
HG = Hechtgebonden.

Eurofins ACMAA Testing
't Haarboer 6
7561 BL Deurningen

Telefoon 074 – 2455041
Fax 074 – 2508245
E-mail laboratorium@acmaa.nl

Website www.acmaa.nl
IBAN NL71RABO0185200877
KvK 60951540

BTWnr. NL854132120B01
BIC RABONL2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Bijlage | 5
Achtergrondinformatie

1 Toelichting bij verschillende onderzoeken / onderzoeksstappen

Vooronderzoek: Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5725.

Verkennend bodemonderzoek: Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

Nader bodemonderzoek: Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

Verkennend asbest in grondonderzoek: Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

Verkennend asbest in puinonderzoek: Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

Nader asbest in grond- of puinonderzoek: onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Partijkeuring: Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

2 Toetsingskader

De toetsingen worden conform de geldende richtlijnen uitgevoerd. Voor parameters anders dan asbest geschiedt dit middels BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice). In de toetstabellen zijn ook de normwaarden voor de geanalyseerde parameters weergegeven.

De toetsingswaarden zijn opgenomen in de Regeling Bodemkwaliteit bijlage B en de Circulaire Bodemsanering bijlage 1. De meest recente versies zijn te raadplegen via wetten.overheid.nl.

De toetsingswaarden zijn als volgt gedefinieerd:

Achtergrondwaarde
Voor grond en baggerspecie bij regeling vastgestelde gehalten aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingbronnen. Deze waarden zijn (door gemeenten) vastgesteld in het project ‘achtergrondwaarden 2000 (AW 2000)’.

Interventiewaarde
Waarde waarmee voor verontreinigende stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Streefwaarden grondwater
Aanduiding van het ijkpunt voor de milieukwaliteit voor de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem waarbij voor metalen onderscheid wordt gemaakt tussen diep en ondiep grondwater.

Tussenwaarde
Voor grond: het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.
Voor grondwater: het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.
De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek wordt uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Naast de toetsing aan de bovenstaande waarden kan ook (indicatief) getoetst worden aan bodemkwaliteitsklassen (Altijd Toepasbaar, Wonen, Industrie, Niet of Nooit Toepasbaar).

3 Betrouwbaarheid van onderzoeken

Bodemonderzoeken worden op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het gehele proces van offerte tot en met rapportage is geborgd in een gecertificeerd ISO 9001 kwaliteitssysteem. Analyses vinden, tenzij anders vermeld, plaats in geaccrediteerde laboratoria.

PJ Milieu BV streeft bij elk bodem- en/of grondwateronderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk, dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

PJ Milieu BV is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen, dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders.

Naarmate een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient men meer voorzichtigheid te betrachten en voorbehoud te maken bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

Bijlage | 4

Toetsing analyseresultaten

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**3-2**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	82,6	82,6					
Organische stof	% (m/m) ds	3,0	3,0					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,2	3,2					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	34	114,6		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,21	0,3396	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,526	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	28,85	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,10	0,1398	-	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,5	11,93	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	140	211,7	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	130	283,9	+	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	11,67					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	15	50,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	40	133,3					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	25	83,33					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	9,1	30,33					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	94	313,3	+	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0023					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0023					
PCB 101	mg/kg ds	0,0052	0,0173					
PCB 118	mg/kg ds	0,0019	0,0063					
PCB 138	mg/kg ds	0,0079	0,0263					
PCB 153	mg/kg ds	0,0091	0,0303					
PCB 180	mg/kg ds	0,0058	0,0193					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,031	0,1043	+	0,007	0,02	0,51	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Anthraceen	mg/kg ds	0,34	0,34					
Fluorantheen	mg/kg ds	2,9	2,9					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Chryseen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,54	0,54					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	1,1	1,1					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,63	0,63					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,77	0,77					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	10	10,21	+	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,2 % van droge stof en organische stof: 3,0 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**10-1**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,0	90,0					
Organische stof	% (m/m) ds	2,1	2,1					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	34	131,8		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2399	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,0	14,43	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	32	50,28	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	42	99,41	-	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	16,67					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	23	109,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	380	1810,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	800	3810,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	740	3524,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	1900	9048,0	+++	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0233	-	0,007	0,02	0,51	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Anthraceen	mg/kg ds	0,077	0,077					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,53	0,53					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,27	0,27					
Chryseen	mg/kg ds	0,28	0,28					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,13	0,13					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,25	0,25					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,20	0,2					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,16	0,16					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,1	2,122	+	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,0 % van droge stof en organische stof: 2,1 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**MM-1**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	92,1	92,1					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	100						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,0	2,0					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,241	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,8	14,0	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	8,8	44,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,0 % van droge stof en organische stof: 0,7 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**MM-2**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87,2	87,2					
Organische stof	% (m/m) ds	3,5	3,5					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,3	3,3					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	83,33		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2213	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,464	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	19	35,85	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,069	0,0959	-	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,368	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	34	50,88	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	74	159,0	+	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	6,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	10,0					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	10,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	18	51,43					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	14	40,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	12,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	38	108,6	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,014	-	0,007	0,02	0,51	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,66	0,66					
Anthraceen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,98	0,98					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,42	0,42					
Chryseen	mg/kg ds	0,43	0,43					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,32	0,32					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,24	0,24					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,28	0,28					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3,7	3,745	+	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,3 % van droge stof en organische stof: 3,5 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten toepassing van grond/bagger op landbodem

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**3-2**	GSSD	+/-	AW	Wonen	Industr.	IW
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	82,6	82,6					
Organische stof	% (m/m) ds	3,0	3,0					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,2	3,2					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	34	114,6					920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,21	0,3396	-	0,6	1,2	4,3	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,526	-	15,0	35,0	190,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	28,85	-	40,0	54,0	190,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,10	0,1398	-	0,15	0,83	4,8	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	88,0	190,0	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,5	11,93	-	35,0		100,0	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	140	211,7	++	50,0	210,0	530,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	130	283,9	++	140,0	200,0	720,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	11,67					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	15	50,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	40	133,3					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	25	83,33					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	9,1	30,33					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	94	313,3	++	190,0	190,0	500,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0023					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0023					
PCB 101	mg/kg ds	0,0052	0,0173					
PCB 118	mg/kg ds	0,0019	0,0063					
PCB 138	mg/kg ds	0,0079	0,0263					
PCB 153	mg/kg ds	0,0091	0,0303					
PCB 180	mg/kg ds	0,0058	0,0193					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,031	0,1043	++	0,02	0,04	0,5	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Anthraceen	mg/kg ds	0,34	0,34					
Fluorantheen	mg/kg ds	2,9	2,9					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Chryseen	mg/kg ds	1,3	1,3					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,54	0,54					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	1,1	1,1					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,63	0,63					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,77	0,77					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	10	10,21	++	1,5	6,8	40,0	40,0

Legenda

-	klasse achtergrondwaarde
+	klasse wonen
++	klasse industrie
+++	niet toepasbaar
++++	nooit toepasbaar
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

Eindoordeel Klasse industrie

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,2 % van droge stof en organische stof: 3,0 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten toepassing van grond/bagger op landbodem

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**10-1**	GSSD	+/-	AW	Wonen	Industr.	IW
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,0	90,0					
Organische stof	% (m/m) ds	2,1	2,1					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	34	131,8					920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2399	-	0,6	1,2	4,3	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	15,0	35,0	190,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,0	14,43	-	40,0	54,0	190,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,15	0,83	4,8	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	88,0	190,0	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	35,0		100,0	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	32	50,28	+	50,0	210,0	530,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	42	99,41	-	140,0	200,0	720,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	16,67					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	23	109,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	380	1810,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	800	3810,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	740	3524,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	1900	9048,0	++++	190,0	190,0	500,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0033					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0233	-	0,02	0,04	0,5	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Anthraceen	mg/kg ds	0,077	0,077					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,53	0,53					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,27	0,27					
Chryseen	mg/kg ds	0,28	0,28					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,13	0,13					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,25	0,25					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,20	0,2					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,16	0,16					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,1	2,122	+	1,5	6,8	40,0	40,0

Legenda

-	klasse achtergrondwaarde
+	klasse wonen
++	klasse industrie
+++	niet toepasbaar
++++	nooit toepasbaar
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

Eindoordeel Niet Toepasbaar > Interventiewaarde

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,0 % van droge stof en organische stof: 2,1 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten toepassing van grond/bagger op landbodem

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**MM-1**	GSSD	+/-	AW	Wonen	Industr.	IW
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	92,1	92,1					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	100						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,0	2,0					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25					920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,241	-	0,6	1,2	4,3	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	15,0	35,0	190,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	40,0	54,0	190,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,15	0,83	4,8	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	88,0	190,0	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,8	14,0	-	35,0		100,0	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	50,0	210,0	530,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	140,0	200,0	720,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	8,8	44,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	190,0	190,0	500,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,02	0,04	0,5	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	1,5	6,8	40,0	40,0

Legenda

-	klasse achtergrondwaarde
+	klasse wonen
++	klasse industrie
+++	niet toepasbaar
++++	nooit toepasbaar
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
Eindoordeel	Altijd toepasbaar

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,0 % van droge stof en organische stof: 0,7 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten toepassing van grond/bagger op landbodem

Certificaatnummer	2020120478
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	06-08-2020

Parameter	Eenheid	**MM-2**	GSSD	+/-	AW	Wonen	Industr.	IW
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87,2	87,2					
Organische stof	% (m/m) ds	3,5	3,5					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,3	3,3					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	83,33					920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2213	-	0,6	1,2	4,3	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,464	-	15,0	35,0	190,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	19	35,85	-	40,0	54,0	190,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,069	0,0959	-	0,15	0,83	4,8	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	88,0	190,0	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,368	-	35,0		100,0	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	34	50,88	+	50,0	210,0	530,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	74	159,0	+	140,0	200,0	720,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	6,0					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	10,0					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	10,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	18	51,43					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	14	40,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	12,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	38	108,6	-	190,0	190,0	500,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,014	-	0,02	0,04	0,5	1,0
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,66	0,66					
Anthraceen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,98	0,98					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,42	0,42					
Chryseen	mg/kg ds	0,43	0,43					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,19	0,19					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,32	0,32					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,24	0,24					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,28	0,28					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3,7	3,745	+	1,5	6,8	40,0	40,0

Legenda

-	klasse achtergrondwaarde
+	klasse wonen
++	klasse industrie
+++	niet toepasbaar
++++	nooit toepasbaar
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

Eindoordeel Klasse wonen

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,3 % van droge stof en organische stof: 3,5 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grondwater

Certificaatnummer	2020123233
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	13-08-2020

Parameter	Eenheid	**1-1-1**	GSSD	+/-	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	57	57,0	+	20,0	50,0	338,0	625,0
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6,0
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	20,0	60,0	100,0
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	15,0	45,0	75,0
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	5,0	153,0	300,0
Nikkel (Ni)	µg/L	3,2	3,2	-	3,0	15,0	45,0	75,0
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	15,0	45,0	75,0
Zink (Zn)	µg/L	57	57,0	-	10,0	65,0	433,0	800,0
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30,0
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	504,0	1000,0
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4,0	77,0	150,0
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70,0
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35,0	70,0
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6,0	153,0	300,0
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500,0	1000,0
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6,0	203,0	400,0
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,0	10,0
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24,0	262,0	500,0
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20,0	40,0
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	454,0	900,0
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	204,0	400,0
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150,0	300,0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65,0	130,0
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630,0
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5,0
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,0	10,0
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10,0	20,0
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35,0	-	50,0	50,0	325,0	600,0

Legenda

-	< streefwaarde/aw2000 of RG
+	> Streefwaarde (S)
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020129374
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	25-08-2020

Parameter	Eenheid	**201-2**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,4	89,4					
Organische stof	% (m/m) ds	1,4	1,4					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	15	75,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	55,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	36	180,0	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 1,4 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020129374
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	25-08-2020

Parameter	Eenheid	**201-3**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	74,9	74,9					
Organische stof	% (m/m) ds	12,1	12,1					
Gloeirest	% (m/m) ds	88						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	1,736					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	5,4	4,463					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	16	13,22					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	49	40,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	24	19,83					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	3,471					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	100	82,64	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 12,1 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020129374
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	25-08-2020

Parameter	Eenheid	**202-1**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,4	90,4					
Organische stof	% (m/m) ds	2,0	2,0					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,0	30,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 2,0 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020129374
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	25-08-2020

Parameter	Eenheid	**203-1**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	92,0	92,0					
Organische stof	% (m/m) ds	1,6	1,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 1,6 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer	2020129374
Uw projectnummer	20051801A
Uw projectnaam	Soest, Lange Brinkweg 87
Datum monstername	25-08-2020

Parameter	Eenheid	**204-1**	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	95,6	95,6					
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	53,85					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	8,0	30,77					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0

Legenda

-	< Achtergrondwaarde of RG
+	> Achtergrondwaarde
++	> Tussenwaarde (T)
+++	> Interventiewaarde (I)
	Niet getoetst
RG	Rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerd gehalte

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 2,6 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

Bijlage | 6

Kadastrale kaart en tekening



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

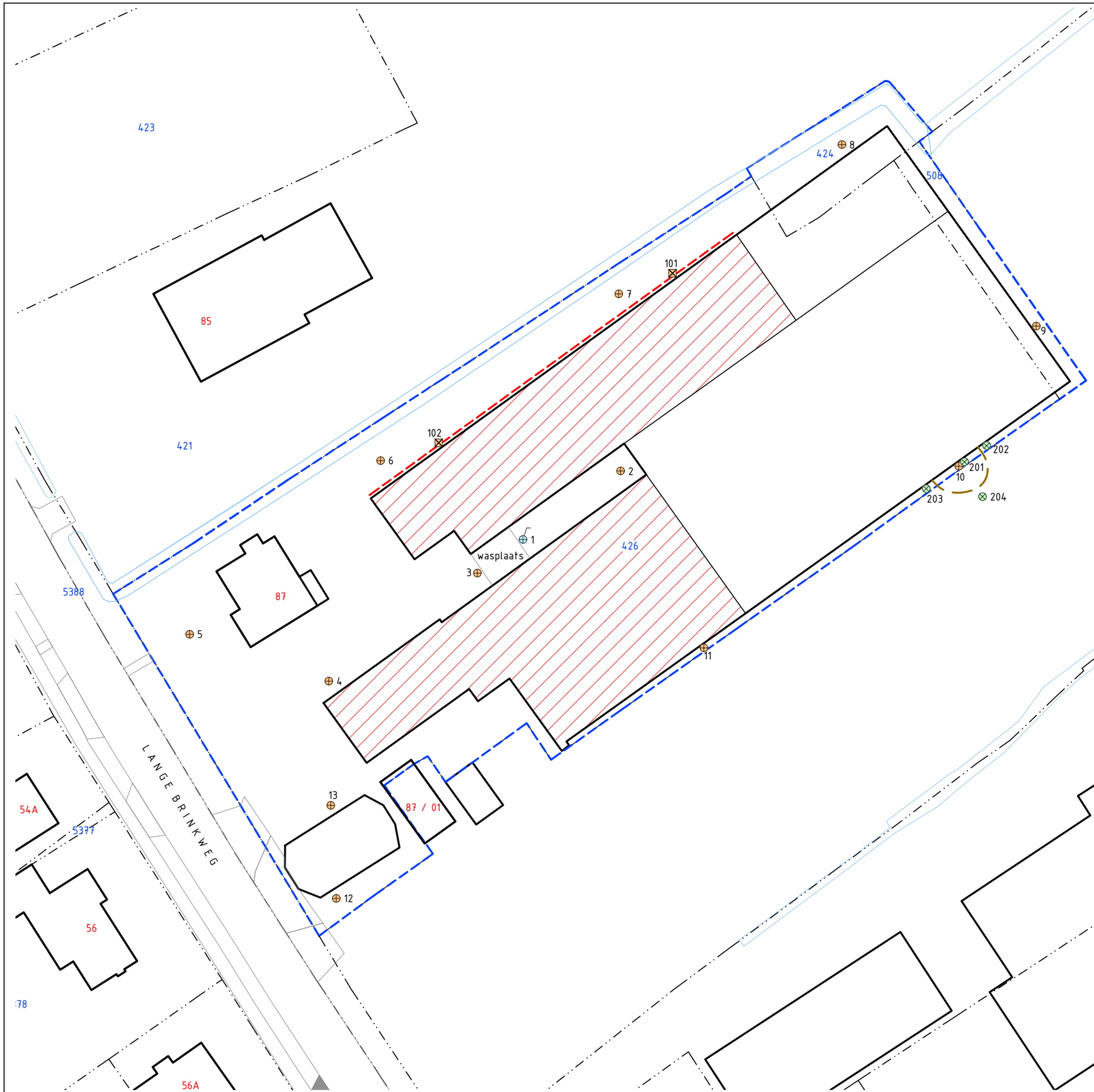
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	L
Perceel	426

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



LEGENDA

- Boring verkennend bodemonderzoek
- Peilbuis verkennend bodemonderzoek
- Boring nader onderzoek
- Gat asbest in grondonderzoek
- Onderzoekslocatie
- Drupzone
- Verontreinigingscontour vaste bodem
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water
- 25 Huisnummer
- 1234 Perceelsnummer
- Asbesthoudende dakbeplating

Locatie: Lange Brinkweg 87 Soest			
Type: Verkennend en nader bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek			
Omschrijving: Situatietekening			
Projectnr: 20051801A	*Bestandsnaam:* 20051801A		
Formaat: A3	*Getekend:* EvV	*Datum:* 02-09-2020	*Tekeningnr:* 1
Schaal: 1:500	0 5m 25m		

PJ Milieu BV

Adres: Nijverheidsstraat 21
3861 RJ Nijkerk
Telefoon: 033 - 245 85 11
E-mail: info@pjmilieu.nl
Internet: www.pjmilieu.nl

Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

pj milieu bv

Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:

ASBEST INVENTARISATIE

Wilt u een gebouw of een object slopen, beheren of aankopen?

PJ Milieu BV maakt het asbest risico voor u inzichtelijk.

BODEM ONDERZOEK

Van een container grond tot een volledig bedrijfsterrein. Van een vergunningsaanvraag tot een erfenis: PJ Milieu BV toetst de bodemkwaliteit en geeft u een advies op maat.

BODEM SANERING

Door de kosten en de uitvoeringsmethode van een bodemsanering helder te presenteren, helpt PJ Milieu BV u bij de keuze tussen beheersen of verwijderen.

GEOHYDROLOGISCH ADVIES

Bemalingsadvies, drainageplan, infiltratieonderzoek? PJ Milieu BV zet haar kennis graag in voor het verbeteren van de (grond)waterkwaliteit en kwantiteit.

PJ Milieu BV | Nijverheidsstraat 21 | 3861 RJ Nijkerk (NL)
+31 (0)33 - 245 85 11 | info@pjmilieu.nl | www.pjmilieu.nl
www.twitter.com/pjmilieubv | www.facebook.com/pjmilieubv

Bijlage 3

Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Lange Brinkweg 87 te Soest, BE/2020/550/r, Waardenburg, 5 augustus 2021

BLOM ECOLOGIE B.V.
ECOLOGISCH ADVIES & ONDERZOEK

BLOM ECOLOGIE B.V.
ADVIES & ONDERZOEK

Zandweg 46
4181 PM Waardenburg

t 0418 820 288
e info@blomecologie.nl
i www.blomecologie.nl

KvK 67221904
BTW 856882999B01
IBAN NL21RABO0314240683

BURO
T.a.v. dhr. R. van Veen
Brabansestraat 17
3812 PJ Amersfoort

Datum	5 augustus 2020
Kenmerk	BE/2020/550/r
Uw kenmerk	Email d.d. 08-06-2020
Auteur(s)	ing. D.F. Knoops
Collegiale toets	ir. T.W.D. Schrader

Quickscan Wet natuurbescherming Lange Brinkweg 87 te Soest

Aan de Lange Brinkweg 87 te Soest is een boerenerf met varkensstallen gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande stallen op de planlocatie te saneren ten behoeve van de realisatie van vijf woningen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling en dient derhalve te worden gewijzigd van agrarisch naar wonen.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels voorliggend ecologisch oriënterend onderzoek is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van de planlocatie voor deze soorten in kaart gebracht.

buRO begeleidt de ruimtelijke procedure en heeft Blom Ecologie B.V. verzocht de planlocatie te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde flora en fauna en deze vervolgens te toetsen aan de effecten van de werkzaamheden en het geldende bestemmingsplan.

Onderzoeksdoelen

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

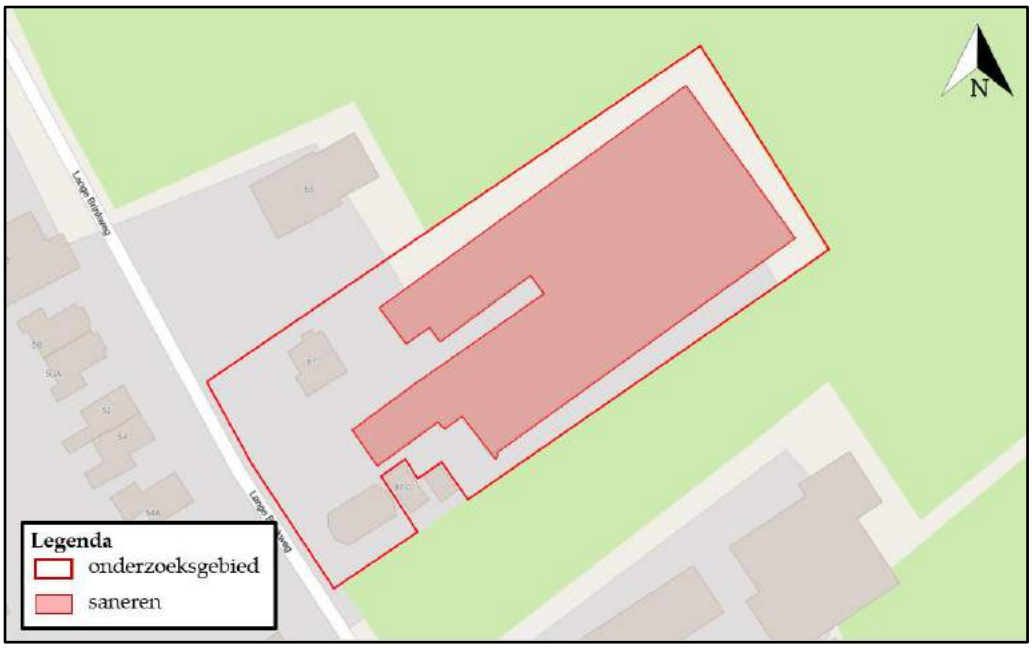
- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

eco·lo·gie (de; v) 1 wetenschap die de betrekkingen tussen de organismen en hun omgeving bestudeert, 2 die betrekkingen zelf; *eco·lo·gisch* (bijvoeglijk naamwoord, bijwoord) 1 m.b.t. de ecologie, 2 milieuvriendelijk; *flo·ra* (de; v(m); meervoud: flora's) 1 alle planten van een bep. gebied, 2 boek dat de opsomming en beschrijving ervan bevat; *fau·na* (de; v(m); meervoud: fauna's) 1 de dierenwereld van een gebied.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Lange Brinkweg 87 te Soest (figuur 1). De planlocatie bestaat uit enkele varkensstallen welke gesaneerd worden. Daarnaast is er een woonhuis en een schuur aanwezig welke buiten de beoogde ontwikkelingen vallen. De varkensstallen (welke alle aan elkaar grenzen) zijn alle opgetrokken uit gemetselde muren met golfplaten dak. Eén gedeelte van de stallen (die naast het woonhuis) bevat een dak van dakpannen. Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De groene elementen zijn beperkt tot sierheesters in de tuin van de woning en enkele bomen en struiken nabij de inrit en de zuidoostgevel van de varkensstallen. In figuur 2 en bijlage 1 zijn een aantal foto's opgenomen die een impressie geven van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door de bebouwing van Soest aan de zuid- en westzijde en agrarische bedrijven en bijbehorende graspercelen aan de noord- en oostzijde. Op circa 2,3 km ligt het Baarnse Bos en op circa 6 km ligt natuurgebied de Soestduinen. Barrières voor grondgebonden fauna zijn aanwezig in de vorm van de Eem (circa 1 km) en de A1 (circa 4 km).



Figuur 1 De planlocatie (rood omkaderd) is gelegen aan de Lange Brinkweg 87 te Soest (bron kaartmateriaal: arcgis.com).



Figuur 2 Fotografische indruk van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

Functieverandering en effecten

De beoogde ingrepen zijn permanent van karakter. De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van de varkensstallen ten behoeve van de realisatie van vijf woningen. De functie van het perceel dient te wijzigen van agrarisch naar wonen. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- saneren van de bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- verwijderen terreininrichting, waaronder gedeelte van het groen: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.



Figuur 3 Visuele representatie van de beoogde situatie (bron: buRO).

Methode

Dit oriënterend onderzoek verkent alle relevante vakgebieden met betrekking tot de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt een beoordeling gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna op de planlocatie, de betekenis van de planlocatie voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. Dit onderzoek bestaat uit een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen.

Veldbezoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige flora en fauna. Tijdens het veldbezoek is de planlocatie nauwkeurig onderzocht, waarbij ook gelet werd op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 22 juli 2020 en is uitgevoerd door ing. D.F. Knoops. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 0/8 bewolkt, 12° Celsius en windkracht 1 (Bft).

Externe bronnen

Vaak zijn er al gegevens bekend over een planlocatie en de directe omgeving hiervan. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF). Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en biedt daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 zijn drie voormalige wetten; de Flora- en faunawet samen met de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998, vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie.

Algemene zorgplicht

In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

(a) Soortenbescherming

De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: *Vogelrichtlijnsoorten* (art. 3.1), *Habitatrichtlijnsoorten* (art. 3.5) en *Andere soorten* (art. 3.10). Hierin worden ook rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Bij negatieve effecten op soorten in de specifieke soortenbescherming geldt een ontheffingsplicht.

Van de verboden als bedoeld in *Andere soorten* art. 3.10 eerste lid kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen voor bepaalde soorten.

In de verordening Ruimte van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen:

Tabel 1 Vrijgestelde soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Utrecht.

Aardmuis	*Gewone bosspitsmuis*	*Ondergrondse woelmuis*
Bastaardkikker	*Gewone pad*	*Ree*
Bosmuis	*Haas*	*Rosse woelmuis*
Bruine kikker	*Hermelijn*	*Tweekleurige bosspitsmuis*
Bunzing	*Huisspitsmuis*	*Veldmuis*
Dwergmuis	*Kleine watersalamander*	*Vos*
Dwergspitsmuis	*Konijn*	*Wezel*
Egel	*Meerkikker*	*Woelrat*

(b) Gebiedsbescherming

Naast de specifieke soortenbescherming kent Nederland ook gebiedsbescherming, waarbij bepaalde gebieden extra bescherming genieten. Het gaat hier hoofdzakelijk om Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Voor werkzaamheden in Natura 2000-gebieden is bij mogelijke effecten een Voortoets vereist en binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt het 'nee, tenzij'-principe. In bepaalde gevallen dient er natuurcompensatie uitgevoerd te worden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden kunnen ook externe effecten als stikstofdepositie en licht- of geluidsuitstraling van invloed zijn. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Bij negatieve effecten op beschermde natuurgebieden geldt een ontheffingsplicht.

(c) Houtopstanden

Houtopstanden onder de Wnb betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m^2 of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig in het kader van de Wnb als het één van de volgende typen houtopstanden betreft:

a) houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
b) houtopstanden op erven of in tuinen;
c) fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
d) naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
e) kweekgoed;
f) uit populieren of wilgen bestaande: (1) wegbeplantingen, (2) beplantingen langs waterwegen en/of (3) éénrijige beplantingen langs landbouwgronden;
g) het dunnen van een houtopstand;
h) uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: (1) ten minste eens per tien jaar worden geoogst, (2) bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en (3) zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Beoordeling (a) soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten (beschermingsregime '*Andere soorten*') geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie *soortenbescherming*). In de voorliggende beoordeling is specifiek gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt c.q. soorten waarvoor een ontheffingsplicht noodzakelijk is.

Vaatplanten

Binnen een straal van 2 km van de planlocatie is het voorkomen van beschermde vaatplanten niet bekend (NDFF 2010-2020). Gedurende het veldbezoek zijn geen beschermde planten en/of sporen hiervan aangetroffen.

Ter plaatse van de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante kruiden zonder beschermde status. Enkele waargenomen soorten betreffen: bitterzoet, brede weegbree, Canadese fijnstraal, grote brandnetel, melganzenvoet, oosterse karmozijnbes, perzikkruid en stinkende gouwe. De planlocatie is op de voortuin en enkele groene elementen nabij de inrit en de zuidoostgevel van de stallen na geheel verhard. Op de muren van de bebouwing is geen (beschermde) muurvegetatie aangetroffen.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Beschermde planten stellen over het algemeen specifieke eisen aan hun milieu, zoals kalkhoudende schrale grond of stikstofarme blauwe graslanden. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van het perceel in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan niet verwacht. Daarnaast zijn beschermde planten niet aangetroffen gedurende het veldbezoek, waarmee negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten derhalve kunnen worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende zoogdieren: aardmuis, boommarter, bosmuis, bruine rat, bunzing, das, dwergmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, ree, rode eekhoorn, rosse woelmuis, steenmarter, veldmuis vos en woelrat (NDFF 2010-2020). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: boommarter, das, rode eekhoorn en steenmarter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren.

De boommarter en rode eekhoorn komen voor in aaneengesloten bossen. De planlocatie is gelegen in agrarisch gebied met een bomenlaan bij de inrit van het perceel. Er worden geen bomen gekapt t.b.v. de ontwikkelingen. Eventuele migratieroutes worden hierdoor niet aangetast. Omdat bomenlanen op zichzelf geen essentieel leefgebied zijn voor de boommarter en rode eekhoorn worden negatieve effecten op deze soorten uitgesloten.

De das leeft in gebieden die bestaan uit een combinatie van diverse habitattypen. Vaak zijn dit zowel hooggelegen als laaggelegen gronden die op korte afstand van elkaar liggen, in meestal kleinschalige akker- en weidelandschappen met voldoende bosjes, houtwallen, singels en heggen. Belangrijk voor het habitat van de das is dat er voldoende voedselaanbod is, een goed vergraafbare grond aanwezig is, voldoende dekking in de vorm van bijvoorbeeld houtwallen of heggen is en het gebied weinig wordt verstoord (BIJ12 kennisdocument Das, 2017). Gezien het ontbreken van essentiële onderdelen (zoals bosjes en andere groene elementen) en het feit dat er overdag en 's nachts (transport varkens) regelmatig verstoringen plaatsvinden op de planlocatie wordt het voorkomen van en negatieve effecten op de das afgesloten.

Het voorkeurshabitat van de steenmarter betreft een kleinschalig parklandschap. De soort wordt met name aangetroffen nabij steden, dorpen en boerderijen. Geschikte leefgebieden bestaan voornamelijk uit kleinschalige landbouw met oude schuren, heggen en geriefhoutbosjes (Zoogdiervereniging steenmarter, 2020). De varkensstallen zijn vanuit hygiënisch oogpunt geheel afgedicht voor fauna van buitenaf. Hierdoor is het onmogelijk dat zich er een verblijfplaats van de steenmarter in de te saneren varkensstallen bevind. De schuur naast de inrit bevat slechts enkele kleine openingen en heeft geen dakbeschot. Binnen werden geen kenmerkende sporen aangetroffen zoals latrines en afgebeten veren. Het voorkomen van de steenmarter en negatieve effecten op de soort zijn uitgesloten.

Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van gunstige migratieroutes in de directe omgeving van de locatie is het aannemelijk dat soorten van de *Habitatrichtlijn* en niet vrijgestelde *Andere soorten* niet op de locatie voorkomen. De planlocatie heeft enkel mogelijk een functie voor algemene soorten. Dit betreft met name egel, konijn, mol en veldmuis. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming van de provincie vallen (zie Wnb art 3.10). Effecten op beschermde zoogdieren zijn uitgesloten.

Vleermuizen

Binnen een straal van 2 km is het voorkomen bekend van de volgende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis (NDFF 2010-2020). Onder de Wet natuurbescherming zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen als *Habitatrichtlijnsoorten* beschermd.

Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren en spleten en/of structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat (BIJ12 kennisdocument Gewone dwergvleermuis, 2017; Limpens et al., 1997; Dietz et al., 2011).

Op de planlocatie zijn geen voor vleermuizen geschikte boomholten aanwezig welke kunnen dienen als rust- en/of verblijfplaats.

De te saneren bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Alle gevels en daken van de betreffende bebouwing zijn gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, ontbrekende/scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur waar ze een verblijfplaats zouden kunnen vinden. Zo'n verblijfplaats moet voldoen aan een geschikt microklimaat, met een constante (lage) temperatuur, een hoge luchtvochtigheid en weinig invloed van weersomstandigheden.

Vanuit hygiënisch oogpunt zijn de varkensstallen geheel afgedicht voor fauna. Echter is het gebruikte vogelschroot op enkele plekken kapot. Hierdoor ontstaat toegang tot de ruimte tussen de isolatie en de dakbedekking. Omdat deze dakbedekking van golfplaten is lopen de temperaturen in de zomer hier zeer hoog op in de ruimte tussen golfplaat en isolatieplaat. Het is hierdoor uit te sluiten dat de bebouwing op de planlocatie gebruikt wordt door vleermuizen die in bebouwing leven, zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis.

Hoewel het uitgesloten is dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als vaste rust- en/of verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. De bomenrij aan de Lange Brinkweg zou hiervoor gebruikt kunnen worden. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling worden deze niet aangetast.
In de luwte van opgaande vegetatie of bebouwing kunnen vliegbewegingen en foerageeractiviteiten van vleermuizen plaatsvinden. Hierbij kan sprake zijn van tijdelijke verstoring van vleermuizen ten gevolge van werkzaamheden of lichtgebruik. Vleermuizen jagen op insecten waarbij ze opportunistisch gebruik maken van een groot netwerk aan jachtgebieden. De omvang en het gebruik van een gebied alsmede de jachttechniek en prooien verschillen per soort. Gedurende het foerageren verspreiden vleermuizen zich diffuus over het landschap waarbij veelal gebruik wordt gemaakt van bosranden, bomenlanen, oeverzones of andere structuurrijke zones. Vleermuizen kunnen verblind en daardoor gedesoriënteerd raken als gevolg van felle verlichting. Sterk verlichte locaties worden gemeden door vleermuizen. Tijdens en na de beoogde ontwikkeling dient bij voorkeur geen verlichting te worden toegepast. Bij voorkeur de werkzaamheden uitvoeren tussen zonsopkomst en zonsondergang. Mocht verlichting noodzakelijk zijn wordt vleermuisvriendelijke verlichting geadviseerd.

Amfibieën
Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, heikikker, kleine watersalamander, meerkikker en poelkikker (NDFF 2010-2020). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker.
Op de planlocatie en binnen de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het voorkomen van voortplantingswater van de Alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker is hierdoor uitgesloten. Door de hoge mate van verharding en vele verstoringen door het actieve bedrijf is het voorkomen van foerageergebied en/of overwinteringsstructuren van voorgenoemde soorten uitgesloten. Er ontstaan geen negatieve effecten op de Alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker.
Amfibieën leven in zowel een aquatisch (m.n. lente/zomer) als een terrestrisch (m.n. herfst/winter) habitat. Beide habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten, zoals de bruine kikker en gewone pad, gedurende de terrestrische (herfst/winter) periode voorkomen binnen de planlocatie. Deze dieren vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen (zie *Wet natuurbescherming*). Negatieve effecten op beschermde amfibieën zijn derhalve uitgesloten.

Reptielen
Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende inheemse reptielen: hazelworm en ringslang (NDFF 2010-2020). Voor alle inheemse reptielen geldt dat deze beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.
Hazelwormen leven over het algemeen in open bossen, bosranden, heidegebieden, houtwallen en struwelen, steenachtige biotopen en tuinen (RAVON hazelworm, 2020). Gezien de afwezigheid van deze biotopen op de planlocatie, de hoge mate van verharding en de vele verstoringen wordt de aanwezigheid en negatieve effecten op de hazelworm uitgesloten.
Ringslangen jagen langs het water en zonnen op open, rustige plekken. Op relatief vochtige plaatsen, zoals in bladhopen, mesthopen, vermolmde boomstobben en opgeworpen broeihopen, worden eieren gelegd. De slang overwintert op droge plaatsen in holen, compost- en bladhopen, houtstapels, onder oude boomstammen en in dichte struiken. Ringslangen kunnen goed zwemmen en grote afstanden afleggen. Voor het broedbiotoop is het van belang dat er in geruime mate broeihopen van organisch materiaal aanwezig zijn (RAVON ringslang, 2020). Binnen de planlocatie zijn geen mogelijke broeihopen of foerageergebied aanwezig. De aanwezigheid en negatieve effecten op de ringslang zijn daardoor uitgesloten.
Reptielen zijn over het algemeen verbonden aan structuurrijke en weinig verstoorde biotopen als heidevelden, bosgebied en natuurlijke oevers. Gezien de afwezigheid van structuurrijke biotopen en de hoge mate van menselijke verstoring is het voorkomen van beschermde reptielen binnen het plangebied uitgesloten. Negatieve effecten op beschermde reptielen zijn derhalve uitgesloten.

Vissen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de grote modderkruiper (NDFF 2010-2020).

Op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling bevindt zich geen oppervlaktewater. Negatieve effecten op (beschermde) vissen zijn uitgesloten.

Insecten en andere ongewervelden

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende beschermde insecten of ongewervelden: grote vos, sleedoornpage en gevlekte witsnuitlibel (NDFF 2010-2020).

De grote vos komt voor op vochtige, open bossen, bosranden, boomgaarden en andere plekken met grote vrijstaande bomen. Waardenplanten voor deze soort zijn voornamelijk iepen, zoete kers en sommige wilgensoorten (Vlinderstichting, 2020). Gezien binnen de planlocatie geen geschikte habitatonderdelen of waardplanten voor de soort aanwezig zijn kan de aanwezigheid van grote vos worden uitgesloten.

De sleedoornpage staat bekend als een weinig mobiele vlinder die zelden verder vliegt dan enkele honderden meters langs een bosrand of struweel. De waardplant is de sleedoorn en enkele *Prunus*-soorten (Vlinderstichting sleedoornpage, 2020). Gezien het ontbreken van de waardplanten en de relatief grote afstand tot de bekende waarnemingen wordt het voorkomen van de sleedoornpage uitgesloten.

De gevlekte witsnuitlibel komt voor in laagveenmoerassen en vegetatierijke vennen en duinplassen (Vlinderstichting, 2020). Gezien de planlocatie niet voorziet in het geschikte habitat voor de gevlekte witsnuitlibel kan het voorkomen van de soort derhalve uitgesloten worden.

Op de planlocatie zijn gedurende het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of andere ongewervelden aangetroffen. Op de planlocatie zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen. Ook is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde insecten of andere ongewervelden. Negatieve effecten op de soortgroep zijn uitgesloten.

Vogels

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek de volgende soorten waargenomen: gierzwaluw, huismus, huiszwaluw, kauw, merel, putter, spreeuw, Turkse tortel, vink en witte kwikstaart.

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties (cat. 1 t/m 4)

De huismus broedt vrijwel altijd bij bebouwing en bouwt zijn nesten onder dakpannen, onder golfplaten, kieren/gaten in de muur en in spantconstructies. Vanuit de nestlocatie en/of vanaf een uitzichtpunt moet de huismus zijn omgeving kunnen zien. Hierbij moet er in de directe omgeving continu voedsel te vinden zijn in de vorm van zaden van grassen en onkruiden en larven van insecten. Daarnaast moet er beschutting nabij de foerageerlocaties, voldoende jaarrond groene struiken of heesters, plaatsen met stof en grind voor stofbaden en water voor waterbaden aanwezig zijn (BIJ12 kennisdocument Huismus, 2017). Vanwege hygiënische redenen zijn de varkensstallen afgedicht voor fauna. Echter is de hiervoor gebruikte vogelschroot op enkele plaatsen (voornamelijk aan de noordwestgevel) kapot. Daarnaast zijn er enkele losliggende dakpannen aanwezig op de stal naast het woonhuis en werden er meerdere huismussen op de stallen waargenomen tijdens het veldbezoek (figuur 4 & 5). Het is hierdoor niet uit te sluiten of er nestlocaties van de huismus aanwezig zijn in de te saneren varkensstallen. Om dit te achterhalen dient voor de sanering van de stallen een aanvullend onderzoek plaats te vinden (zie **Vervolgstappen**). De beoogde ontwikkeling leidt tot zeer beperkte aantasting van groene delen en resulteert niet in afname van essentieel leefgebied.



Figuur 4 Kapotte vogelschoot en enkele losliggende dakpannen



Figuur 5 Tijdens het veldbezoek werden er meerdere huismussen waargenomen op de te saneren stallen.

De gierzwaluw leeft evenals de huismus in de directe omgeving van mensen en broedt tevens als koloniebroeder in gevels en onder (pannen)daken (BIJ12 kennisdocument Gierzwaluw, 2017). Het is niet aannemelijk dat de gierzwaluw toegang heeft tot mogelijke nestlocaties achter de kapotte vogelschroot. De hellingshoek van het dak met de losliggende dakpannen is daarnaast te flauw waardoor deze plekken ongeschikt zijn voor de gierzwaluw. Hierdoor kan de aanwezigheid van gierzwaluw op de planlocatie uitgesloten worden.

De bebouwing is niet toegankelijk voor uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil). Op de planlocatie is door de hoge mate van verharding geen sprake van functioneel leefgebied van uilen.

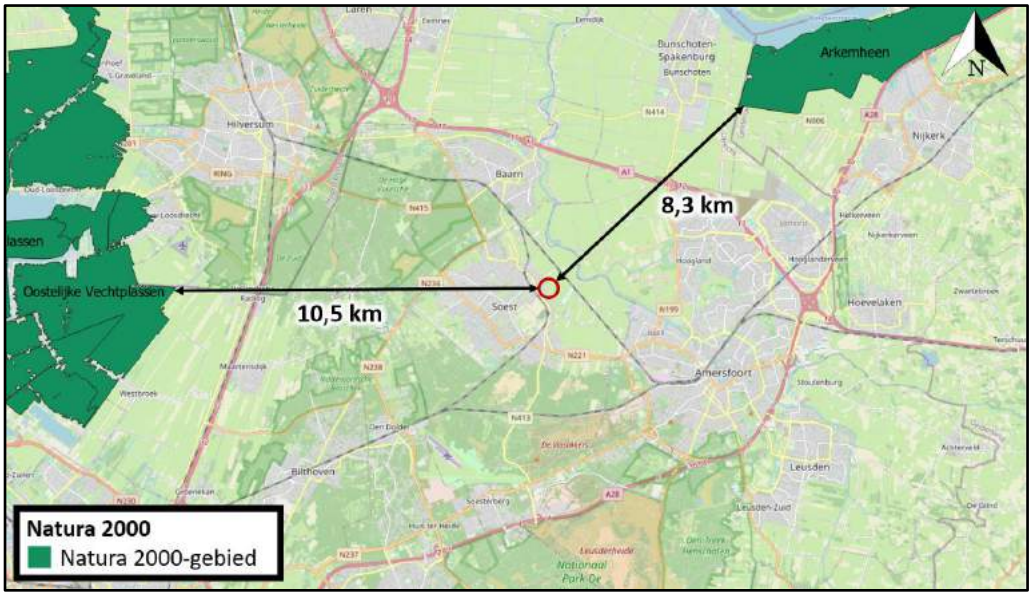
Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als buizerd, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Op de planlocatie is geen sprake van functioneel leefgebied van roofvogelsoorten.

Vogels - Algemene broedvogels en categorie 5 (beschermde nestlocatie gedurende broedperiode en bij ecologisch zwaarwegende redenen)

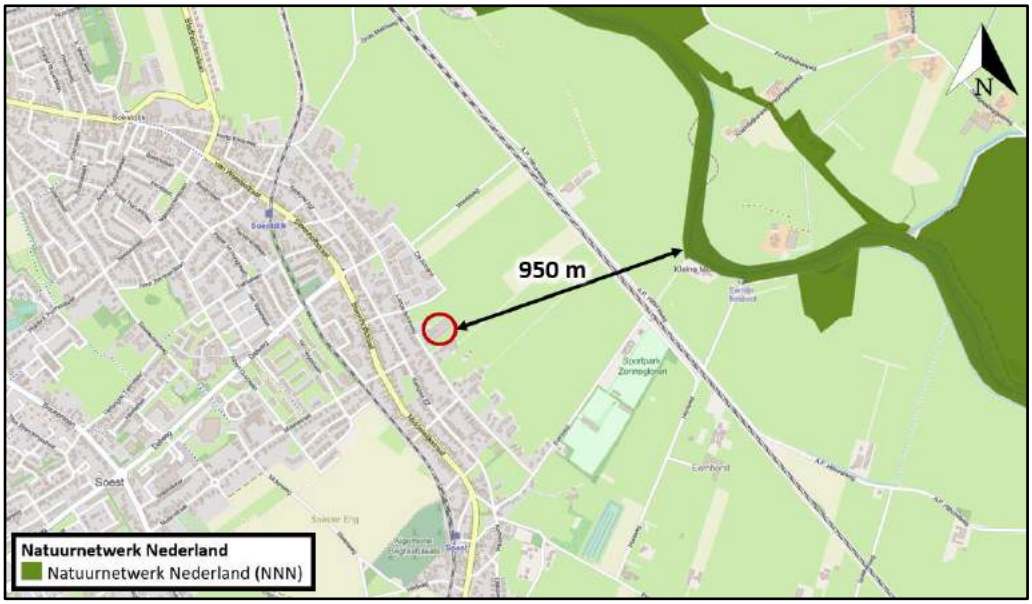
De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Tijdens het veldbezoek werd een nest van de merel aangetroffen onder een kleine overkapping bij de te saneren varkensstallen. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Beoordeling (b) gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 8,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Arkenheem' (figuur 6). Op een afstand van circa 950 m ligt het Natuurnetwerk Nederland (figuur 7).



Figuur 6 De planlocatie ligt op een afstand van circa 8,3 km tot het Natura 2000-gebied 'Arkenheem' (bron: nationaal Georegister PDOK).



Figuur 7 De planlocatie ligt op een afstand van circa 950 m tot het Natuurnetwerk Nederland (bron: arcgis.com).

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Blom Ecologie B.V. adviseert om projecten die kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden te beoordelen middels de AERIUS Calculator. Doel daarvan is vast te stellen of significante effecten kunnen worden uitgesloten. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van de varkensstallen en de realisatie van vijf woningen. Ten opzichte de huidige situatie leidt de beoogde ingreep tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

Gezien er sprake is van een grote afstand (8,3 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de ingreep van beperkte grootte is en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Beoordeling (c) houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m2 of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Conclusies

Samenvatting

(a) Soortenbescherming

Er dient voor de beoogde ingreep aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna en ook de verwachtte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap. (a) algemene broedvogel en cat. 5 soorten, (j) jaarrond beschermde nesten, cat. 1 t/m 4 soorten.

Legenda **Soortenbescherming** - = ongeschikt + = geschikt n (nee)/ j (ja)/ m (maatregelen)	vaatplanten	grondgebonden zoogdieren	vleermuizen	insecten en ongewervelden	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat *Vogelrichtlijnsoort*								+	+
Geschikt habitat *Habitatrichtlijnsoort*	-	-	-	-	-	-	-		
Geschikt habitat *Andere soort*	-	+/-		-	+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n	j

Gebiedsbescherming	afstand	effecten	nader onderzoek
Natura 2000	8,3 km	geen	n.v.t.
Natuurnetwerk Nederland	950 m	geen	n.v.t.
Houtopstanden	aanwezig	kap	melding
Struiken	ja	ja	n.v.t.
Bomen	ja	ja	n.v.t.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Lange Brinkweg 87 te Soest is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei of middels vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni. Een technische inspectie wordt uitgevoerd middels het lichten van dakpannen en inventariseren van nestlocaties buiten het broedseizoen, tussen 15 september en 1 maart. Bij een technische inspectie bestaat er de kans dat oude nesten ook meegenomen worden.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Literatuur

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Heikikker *Rana arvalis*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Kamsalamander *Triturus cristatus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M & J.J.C.W. van Delft (RAVON) (redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. -Nederlandse fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.

Diepenbeek, A., 1999. Veldgids Diersporen. KNNV Uitgeverij 5e druk 2015, Zeist.

Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.

Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Geraadpleegde websites

www.arcgis.com
www.bij12.nl
www.nationaalgeoregister.nl
www.natura2000.eea.europa.eu
www.ndff.nl
www.ravon.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.synbiosys.alterra.nl
www.verspreidingsatlas.nl
www.vleermuisprotocol.nl
www.webkaart.provincie-utrecht.nl
www.wilde-planten.nl
www.zoogdiervereniging.nl

We hopen u met deze rapportage voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,





Blom Ecologie B.V.,
ing. D.F. Knoops
Auteur

Blom Ecologie B.V.,
ir. T.W.D. Schrader
Collegiale toets

Bijlage 1 Fotografische impressie
Bijlage 2 Vervolgstappen Wet natuurbescherming

© BLOM ECOLOGIE B.V.
ZANDWEG 46A - 4181 PM WAARDENBURG

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Bijlage 1 Fotografische impressie



Figuur 1 De planlocatie is gelegen aan de Lange Brinkweg 87 te Soest en bestaat uit enkele aan elkaar grenzende varkensstallen welke gesaneerd worden ten behoeve van de realisatie van vijf nieuwe woningen.



Figuur 2 Varkensstal aan de noordoostzijde van de planlocatie.



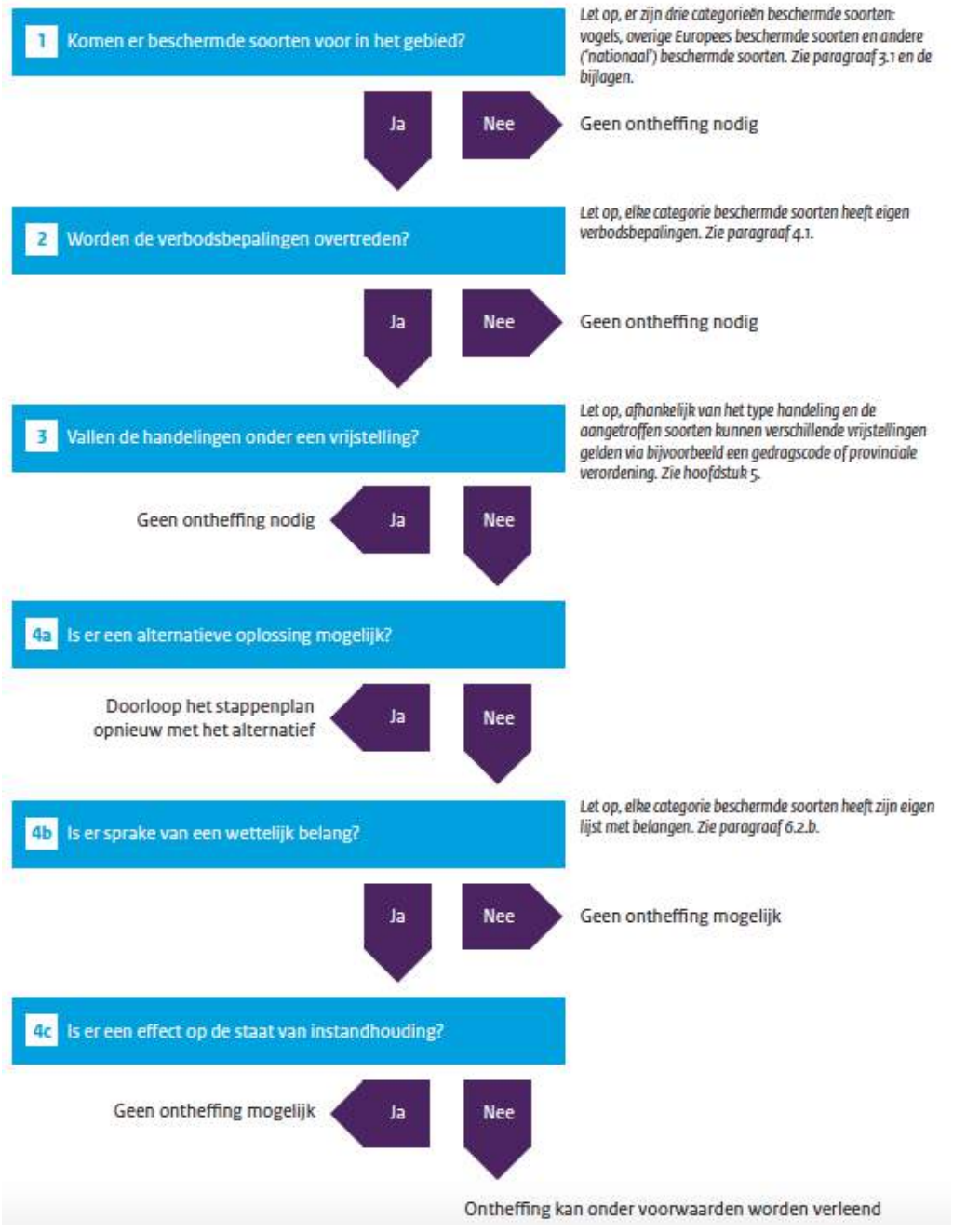
Figuur 3 Voorbeeld van de stal welke om hygiënische redenen is afgedicht voor fauna op de planlocatie. Niet op iedere locatie is deze afdichting nog aanwezig en/of functioneel.



Figuur 4 Schuur naast het woonhuis welke niet wordt aangetast met de beoogde ontwikkelingen.

Bijlage 2 Vervolgstappen Wet natuurbescherming

Als uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat effecten op beschermde soorten naar aanleiding van de beoogde ingreep niet uitgesloten zijn, dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit vervolgonderzoek blijkt of desbetreffende soort aanwezig is en welke functie de planlocatie al dan niet heeft voor de soort. Met onderstaand stappenplan, overgenomen uit 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken, wordt inzichtelijk gemaakt welke consequenties dit heeft voor het project.



Stap 4b. Is er sprake van een wettelijk belang?

Vogelrichtlijnsoort
In het kader van de *Vogelrichtlijn* zijn een aantal belangen waarvoor een ontheffing kan worden aangevraagd. De beoogde ingreep/ontwikkeling dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De belangen zijn onderstaand weergeven (conform Wet natuurbescherming art. 3.3, lid 4b).

4 Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;

b. zij is nodig:

1°. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;

2°. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;

3°. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;

4°. ter bescherming van flora of fauna;

5°. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of

6°. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan;

c. de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Habitatrichtlijnsoort
In het kader van de *Habitatrichtlijn* zijn een aantal belangen waarvoor een ontheffing kan worden aangevraagd. De beoogde ingreep/ontwikkeling dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De belangen zijn onderstaand weergeven (conform Wet natuurbescherming art. 3.8, lid 5b).

5 Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;

b. zij is nodig:

1°. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;

2°. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;

3°. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;

4°. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of

5°. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben;

c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Andere soort

Ten aanzien van *Andere soorten* zijn een aantal belangen waarvoor een ontheffing kan worden aangevraagd. De beoogde ingreep/ontwikkeling dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De belangen zijn onderstaand weergeven (conform Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 2).

2 Artikel 3.8, met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:

- **a.** in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- **b.** ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- **c.** ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- **d.** ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- **e.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- **f.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- **g.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
- **h.** in het algemeen belang.

Bijlage 4

FaunaConstruct, Notitie inspectie Lange Brinkweg 87 te Soest, FC/2020/058/n, Waardenburg, 11 oktober 2021

FAUNACONSTRUCT

't Hammerpark
De heer Hilhorst
Lange Brinkweg 87
3764 AC Soest

Kenmerk	FC/2020/058/n
Onderwerp	Notitie inspectie Lange Brinkweg 87 te Soest
Datum	11 oktober 2021
Uw kenmerk	-

Geachte heer Hilhorst,

Ten behoeve van de realisatie van 5 woningen worden de bestaande varkensstallen aan de Lange Brinkweg 87 te Soest gesaneerd. Blom Ecologie B.V. heeft in augustus 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de stallen mogelijk een functie hebben als nest- en verblijfplaats voor huismus. Ten aanzien van de huismus heeft Blom Ecologie B.V. geadviseerd om een (technische) inspectie uit te voeren naar de aan- dan wel afwezigheid van (oude) huismusnesten. Op d.d. 1 oktober 2019 is een inspectie uitgevoerd door FaunaConstruct. Onderstaand worden de bevindingen beschreven.

Methode
Het optillen van dakpannen en het inspecteren van de onderliggende ruimte is een officiële methode om vast te stellen of huismusnestlocaties aan- dan wel afwezig zijn (Kennisdocument Huismus, 2017). De ruimte onder de eerste rij dakpannen en het dakvlak is toegankelijk voor huismussen. De onderste drie pannenrijen van het dak en de ruimte onder de golfplaten zijn gecontroleerd op de aan- dan wel afwezigheid van (oude) huismusnesten. Hierbij worden de daken en dakranden fysiek geïnspecteerd met behulp van ladders, lampen en camera's. Tijdens de inspectie is gelet op de aanwezigheid van uitwerpselen, veren, nestmateriaal, eierschalen, dode individuen, piksporen, krassen en/of andere sporen die op aanwezigheid van de huismus duiden.

Planlocatie
De planlocatie bestaat uit enkele varkensstallen welke gesaneerd worden. Daarnaast is er een woonhuis en een schuur aanwezig welke buiten de beoogde ontwikkelingen vallen. De varkensstallen (welke alle aan elkaar grenzen) zijn alle opgetrokken uit gemetselde muren met golfplaten dak. Eén gedeelte van de stallen (die naast het woonhuis) bevat een dak van dakpannen. Vanwege hygiënische redenen zijn de varkensstallen afgedicht voor fauna. Echter is de hiervoor gebruikte vogelschroot op enkele plaatsen (voornamelijk aan de noordwestgevel) kapot. Daarnaast zijn er enkele losliggende dakpannen aanwezig op de stal naast het woonhuis en werden er meerdere huismussen op de stallen waargenomen tijdens de quickscan (Knoops, 2020). Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De groene elementen zijn beperkt tot sierheesters in de tuin van de woning en enkele bomen en struiken nabij de inrit en de zuidoostgevel van de varkensstallen.

FaunaConstruct
Heuvelstraat 24
4181 PT Waardenburg
t 085-0449306
e info@faunaconstruct.nl
w www.faunaconstruct.nl
KVK 64912876
BTW NL855899815B01
IBAN NL74RBRB0927380436



De varkensstallen bieden potentiële verblijfplaatsen voor huismus (bron afbeelding: Knoops, 2020)

Bevindingen
Gedurende de inspectie zijn alle potentieel geschikte invliegopeningen en achterliggende verblijfplaatsen fysiek gecontroleerd op de aan- dan wel afwezigheid van (gebruiks-)sporen. Concreet betekent dit dat alle ruimtes onder daken/dakranden visueel zijn gecontroleerd door de dakpannen/dakplaten op te tillen en/of de ruimtes met behulp van zaklamp en spiegeltje te controleren. Er zijn geen sporen en/of restanten van nesten en/of nestmateriaal, uitwerpselen van vogels of anderszins aangetroffen wat duidt op het gebruik van de stallen als vast rust- en verblijfplaats van huismus. Aan de voorzijde van de stal is een (voormalige) nestlocatie van spreeuw aangetroffen. Verder zijn geen sporen/aanwijzingen gevonden die duiden op het gebruik van de varkensstallen door vogels. In de fotobijlage zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de geïnspecteerde locaties.

Conclusie
Op basis van de technische inspectie en de eerder uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming is gebleken dat in de geïnspecteerde schuur geen nestlocaties aanwezig zijn van huismus. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Advies
Om te voorkomen dat huismussen zich tussen het moment van inspectie en de herontwikkeling alsnog wordt geadviseerd om alle dakranden en potentieel geschikte openingen af te dichten met purr-schuim of andere vogelwerende middelen.
Ter behoud van de potentie voor huismus om hervestiging in de beoogde situatie in principe mogelijk te maken wordt geadviseerd om voorzieningen voor huismus (en eventueel vleermuizen) op te nemen in het nieuwe bijgebouw (natuur-inclusief bouwen). Enkele doeltreffende voorzieningen zijn (nest)kasten, vogelvide en vogelpannen.

Wij hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u altijd vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

FaunaConstruct,
Jacco Nijhoff

Fotografische impressie





Een deel van de dakranden zijn niet toegankelijk en hebben geen goot

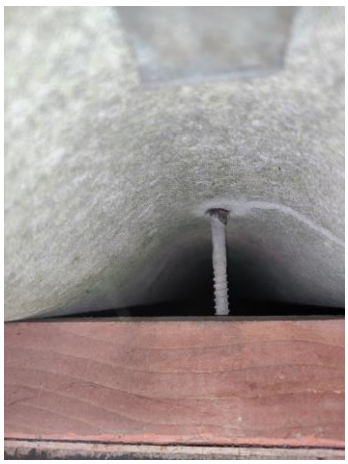


Het dakvlak met dakplaten is dicht en niet toegankelijk voor huismus.




Ter plaatse van de het gedeelte wat met dakpannen is afgedicht zijn geen sporen van gebruik door huismus waargenomen





Alle openingen onder de golfplaten zijn visueel geïnspecteerd



Een deel van de golfplatendaken is voorzien van vogelschroot

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	4
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**5**
Artikel 3	Aanpassing van de regels	5
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**8**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	8
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 5	Overgangsrecht	9
Artikel 6	Slotregel	10

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Te slopen bebouwing**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87 met Identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0046-0202 van de gemeente Soest;

1.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401 van de gemeente Soest;

1.3 partiële herziening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.4 bestaand:

in afwijking van artikel 1, lid 1.32 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt de bebouwing die is opgenomen in bijlage 1 van deze planregels niet gerekend tot de bebouwing bestaand;

1.5 landschappelijk inpassingsplan:

een beplantingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied wordt verhoogd en dat als bijlage 2 bij de planregels is gevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanpassing van de regels

3.1 Aanpassing bestemming "Tuin"

3.1.1 Aanpassing bestemmingsomschrijving

Aan de bestemmingsregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in lid 30.1 wordt een lid c toegevoegd:

c. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monumenten'.

3.1.2 Aanpassing bouwregels

Aan de bouwregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in lid 30.2 wordt een lid b toegevoegd:

b. op de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monumenten' dient de bouwmassa van de bestaande bebouwing te worden gehandhaafd.

3.1.3 Toevoeging specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaald in lid 30.1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied mogen de gronden *ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monumenten' worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de bebouwing niet mag worden gebruikt voor bewoning en ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten.*

3.2 Aanpassing bestemming "Wonen"

3.2.1 Aanpassing bouwregels

Aan de bouwregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied:

a. in lid 34.2.1 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in lid j:
   j. De omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat met uitvoering van de bouwwerkzaamheden pas kan worden aangevangen nadat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt zoals is aangegeven in Bijlage 1 bij deze regels.

b. in lid 34.2.2 met betrekking tot bijbehorende bouwwerken een lid k toegevoegd:
   k. in afwijking van het bepaalde in lid 34.2.2, sub a mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

3.2.2 Aanpassing specifieke gebruiksregels

Aan de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in lid 34.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in lid c:

c. Teneinde te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing dient, binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een woning als bedoeld in lid 3.2.1, sub j de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, met dien verstande dat daarbij onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik ten behoeve van die bestemming "Wonen" na dat tijdstip, indien die inrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan niet is gerealiseerd danwel niet in stand is gehouden.

3.3 Toevoeging bestemming "Waarde - Openheid"

Aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt artikel 48a "Waarde - Openheid" toegevoegd:

Artikel 48a Waarde - Openheid

48a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Openheid" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid, waarbij de bestemming "Waarde - Openheid" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

48a.2 Bouwregels

a Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de maximum bouwhoogte 1 meter bedraagt.

b. De gronden als bedoeld in lid 48a.1 worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

48a.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

48a.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor "Waarde - Openheid" aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. het beplanten van gronden met houtgewassen hoger dan 1 meter, ter plaatse van die gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;

b. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;

c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);

d. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;

e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);

f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

48a.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 48a.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

d. onderdeel uitmaken van het landschappelijk inpassingsplan.

48a.3.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 48a.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid.

48a.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een terzake deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid wordt aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1, sub a met maximaal 10%.

c. Lid 5.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

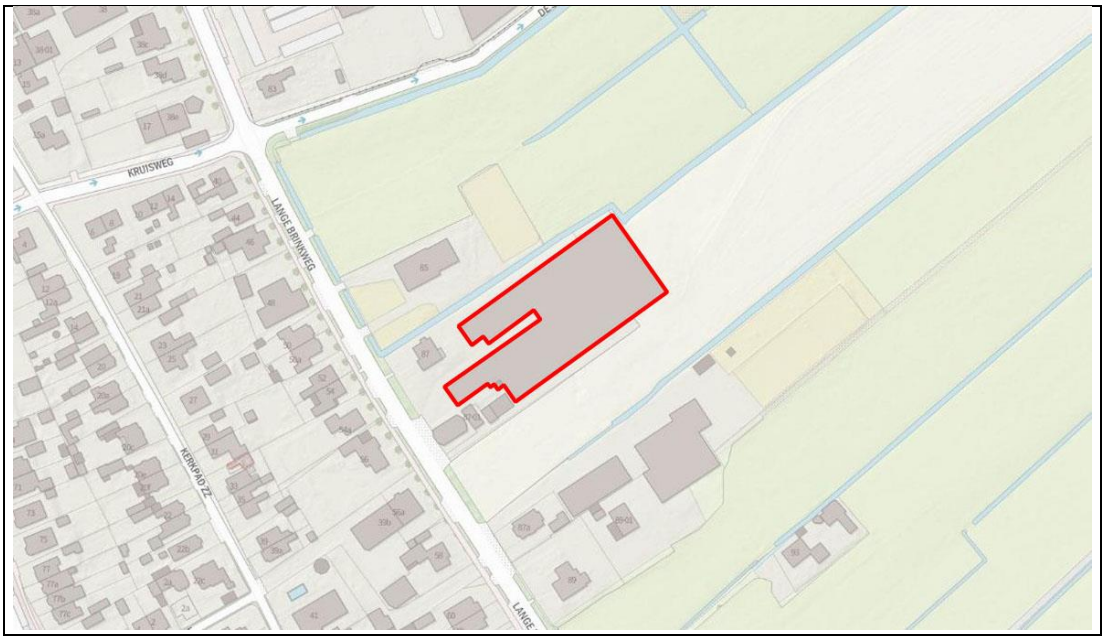
d. Lid 5.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

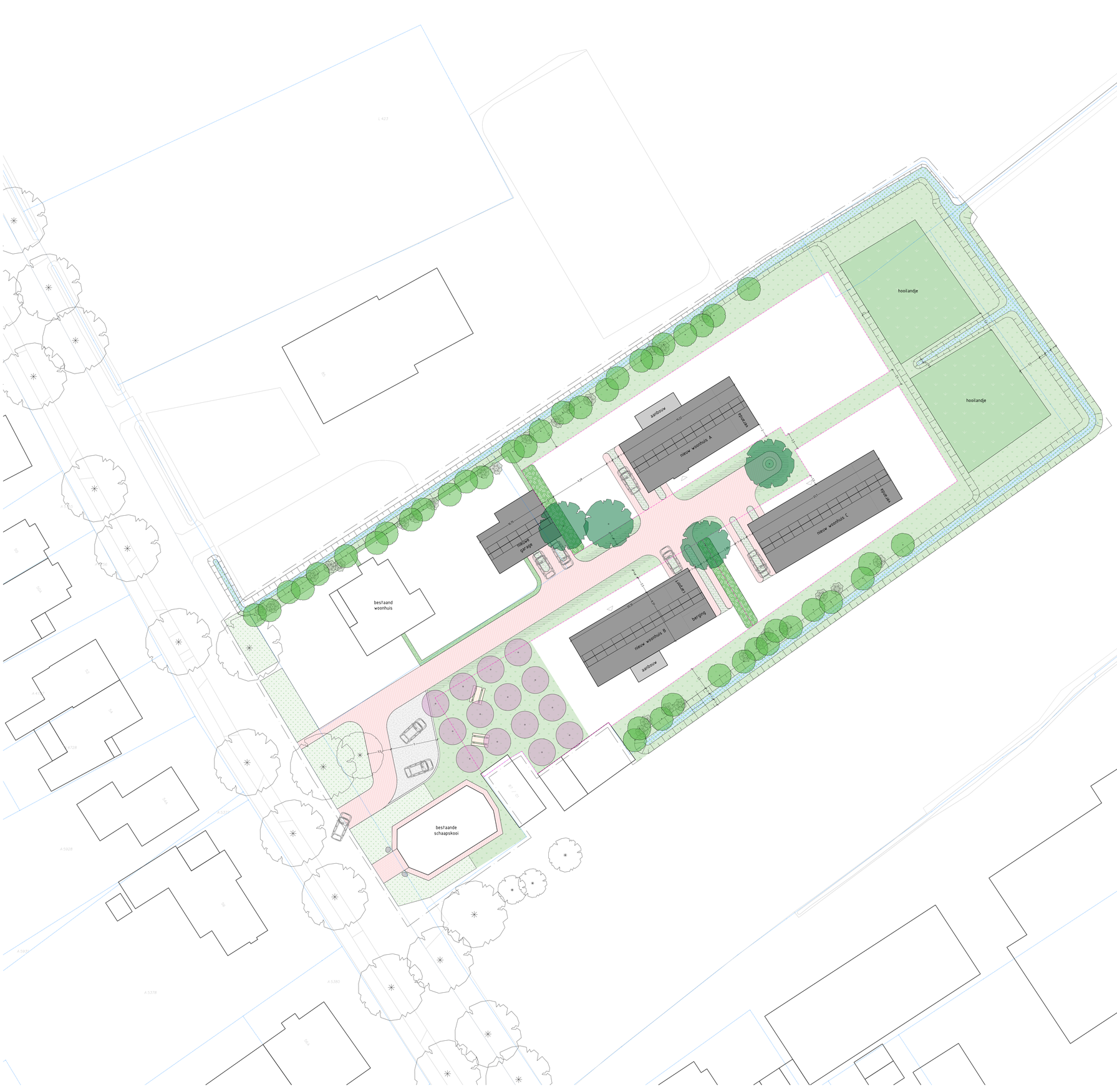
Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1
Te slopen bebouwing



Bijlage 2
Landschappelijk inpassingsplan



Legenda

Algemeen

- Projectgrens
- Nieuwe perceelsgrenzen
- Eigendomsgrenzen (bestaand)
- Bebouwing nieuw
- Bebouwing (omgeving)
- Terreininrichting (omgeving)

Verharding

- Paden en wegen in gebakken straatklinker
  dikformaat, in elleboogverband, kleur rood/bruin
- Gastenparkeerplaats in halfverharding
  Limburgs grind, wit/beige, 8-16mm, opgesloten door geleidebanden 7/20x20
- Uitwijkstrook in versterkt gras
  d.m.v. funderingslaag 50mm onder maaiveld

Inrichtingselementen

- Picknicktafel in hout
- Ronde boombank in hout
- PV panelen in de nok
- Bestaande keien

Groenvoorziening

- Vogelbosje (3-10m)
  soorten: Carpinus betulus, Viburnum opulus, Corylus avallana, Ligustrer vulgaris, Rosa rubiginosa, Ribes rubrum
- Nat grasland 10-100cm
  Type: Cruydt-Hoeck G3 Bloemrijk graslandmengsel o.g.
- Hooiland 100-125cm
  Type: Advanta specialmengsel 35 o.g.
- Bloemrijk grasland (10-50cm)
  Type: Cruydt-Hoeck G1 Bloemrijk graslandmengsel o.g.
- Bloemrijk gazon (2-5cm)
  Type: Cruydt-Hoeck M5, Nectar onder het maaimes o.g.
- Bestaande boom
  Te handhaven
- Structuurboom
  soorten: Juglans regia, Quercus robur, Tilia platyphyllos
- Landschappelijke boom
  soorten: Alnus glutinosa, Salix alba, Betula pubescens, Alnus incana
- Hoogstamboomgaard
  soorten: Malus domestica, Prunus avium, Pyrus domestica
- Landschappelijke heester
  soorten: Salix aurita, Myrica gale, Prunus spinosa
- Hek met klimplanten, deels bestaand, deels aan te vullen
  soorten: Hydrangea, Hedera

Bestandsnaam: 210218_MAAK_Soest_Hammenparc_VOIP.dwg

MAAK space
Atelier KAS6
Bloemendalenstraat 53
3811 EX Amersfoort
www.maak-space.nl
mail@maak-space

Project: Soest, Hammenparc	Projectnummer: NLSo159	Fase: VO
Opdrachtgever: Familie Hilhorst	Formaat: A0	Bladnummer: 1/1
Tekening: Voorlopig Ontwerp inrichtingsplan	Schaal: 1:200	Datum: 20-04-2022

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-W — Leiding - Water

WR-O — Waarde - Openheid

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten

Maatvoeringaanduidingen

3 / 9 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

BGT en kadastrale ondergrond

schaal 1:1000
formaat A3
getekend buRO
afdeling

NL.IMRO.0342.BPLG0046-0201

blad 1 van 1

status	voorontwerp	ontwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum		mei 2022			

Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 87

Gemeente Soest
Raadhuisplein 1 3762 AV Soest tel. 035-6093411
postbus 2000 3760 CA Soest fax 035-6093689
www.soest.nl

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A 3811 NA Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15