

GEMEENTE SOEST

Ontwerp bestemminsplan
Nieuweweg 2C
NL.IMRO.0342.BPSOE0061-0201
9 december 2020

EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld
☎ 06-1395 0955
@ info@edok-ro.nl
💻 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Bestemmingsplan Nieuweweg 2C
Status	**Ontwerp**
Projectnaam	Bestemmingsplan Nieuweweg 2C Soest
Projectnummer	2019-D01
Datum	9 december 2020
Opdrachtgever	Fam. Donselaar
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter.

Inhoudsopgave

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding 9
1.2 Ligging 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 11
1.4 De bij het plan behorende stukken 11
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Het plan **13**
2.1 Huidige situatie 13
2.2 Toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleid **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid Utrecht 18
3.3 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Archeologie 21
4.2 Bodem en asbest 22
4.3 Water 23
4.4 Externe veiligheid 25
4.5 Flora en fauna 27
4.6 Geluid 29
4.7 Luchtkwaliteit 30
4.8 Bedrijven en milieuzonering 31
4.9 Parkeren en verkeer 32
4.10 Bomen effect Analyse 32
4.11 Duurzaam bouwen 34
4.12 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving 35

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **37**
5.1 Inleiding 37
5.2 De regels 37
5.3 De verbeelding 38

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **39**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **41**
7.1 Procedure en fase bestemmingsplan 41

Bijlagen **43**

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek **45**

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek **47**

Bijlage 3 Watertoets **49**

Bijlage 4 Samenvatting watertoets **51**

Bijlage 5 Natuurtoets **53**

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek **55**

Bijlage 7 Bomen Effect Analyse **57**

Bijlage 8 Overleg **59**

Regels **61**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **63**
Artikel 1 Begrippen 63
Artikel 2 Wijze van meten 69

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **71**
Artikel 3 Tuin 71
Artikel 4 Wonen 73
Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting 75

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **79**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 79
Artikel 7 Algemene bouwregels 81
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 82
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 83
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 85

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **87**
Artikel 11 Overgangsrecht 87
Artikel 12 Slotregel 89

Bijlagen **91**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis** **93**

Bijlage 2 **Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter** **95**

Verbeelding **97**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In april 2019 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente om op zijn perceel een extra vrijstaande woning te mogen realiseren. Op 13 september 2019 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van één vrijstaande woning naast Nieuweweg 2 in Soest.

Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet deze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt vrij centraal in de kern Soest.



Ligging in Soest (bron: www.pdok.nl)

Hierna volgt een luchtfoto waarop het oorspronkelijke perceel (circa 1.200 m^2) is te zien. Het perceel ligt aan de Nieuweweg ter hoogte van de Molenstraat. Aan de achterzijde aan de Weegbreestraat, bevinden zich appartementen.



Ligging in de omgeving (bron: www.pdok.nl)

Kadastrale gegevens

Het perceel is kadastraal bekend:

Gemeente : Soest

Sectie : G

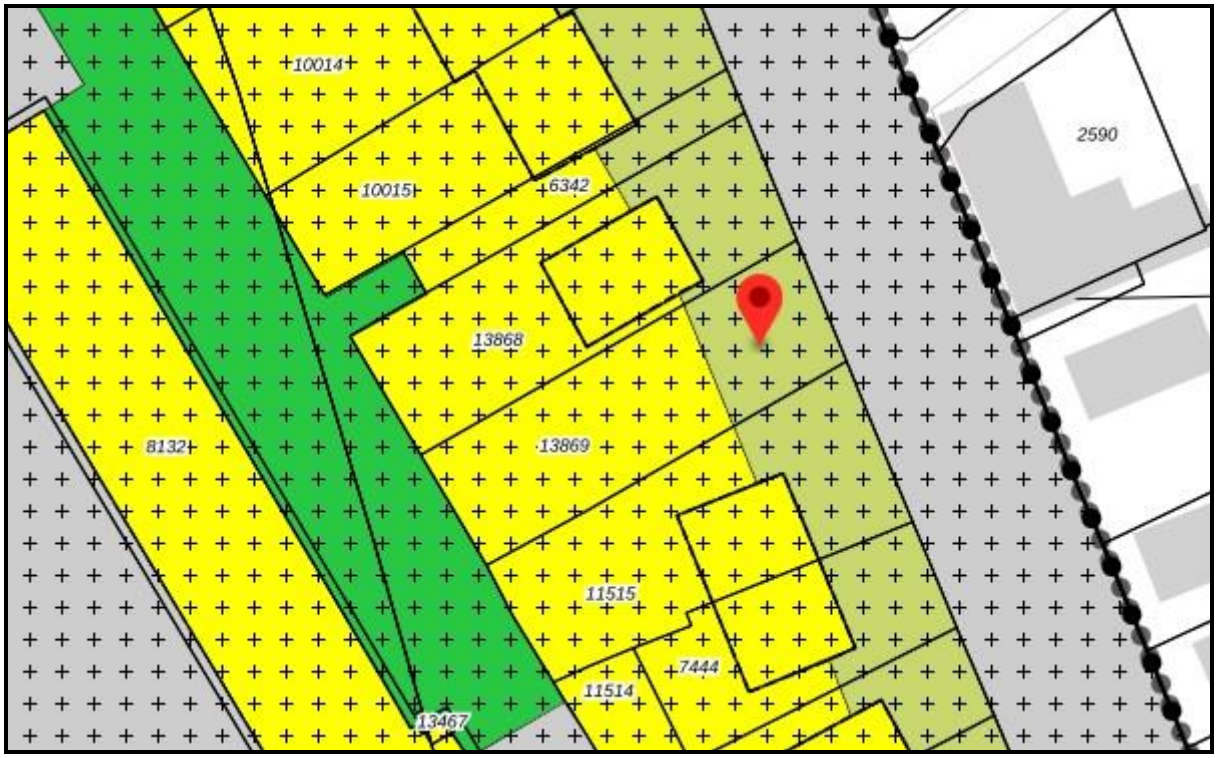
Nummer : 13869



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat (15 maart 2012).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de enkel bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Aangezien er geen bouwvlak aanwezig is kan er geen vrijstaande woning worden gebouwd. Om dit alsnog mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nieuweweg 2C" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0342.BPSOE0061-0201);
- regels;
- en deze toelichting bij de verbeelding en regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen worden "gelezen". Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het bestemmingsplan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het plan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Nieuweweg 2C" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid voor de voorliggende ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Aan de orde komen zaken als archeologie, ecologie, water en milieu. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de bestemmingen en de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het proces van inspraak en overleg in relatie tot dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een tuin, met een vijver, planten, gras en bomen. In het verleden heeft op deze locatie ook een woning gestaan. Deze is gesloopt toen de huidige woning aan de Nieuweweg 2 is gebouwd.

Hieronder volgt een impressie van het plangebied.



Hierna volgt een impressie van de omgeving (bron: google earth).



Het perceel



Linker woning op ruime afstand van het perceel



Rechter woningen, met woning initiatiefnemer



Molenstraat met op de hoek een viswinkel



Foto richting de N221

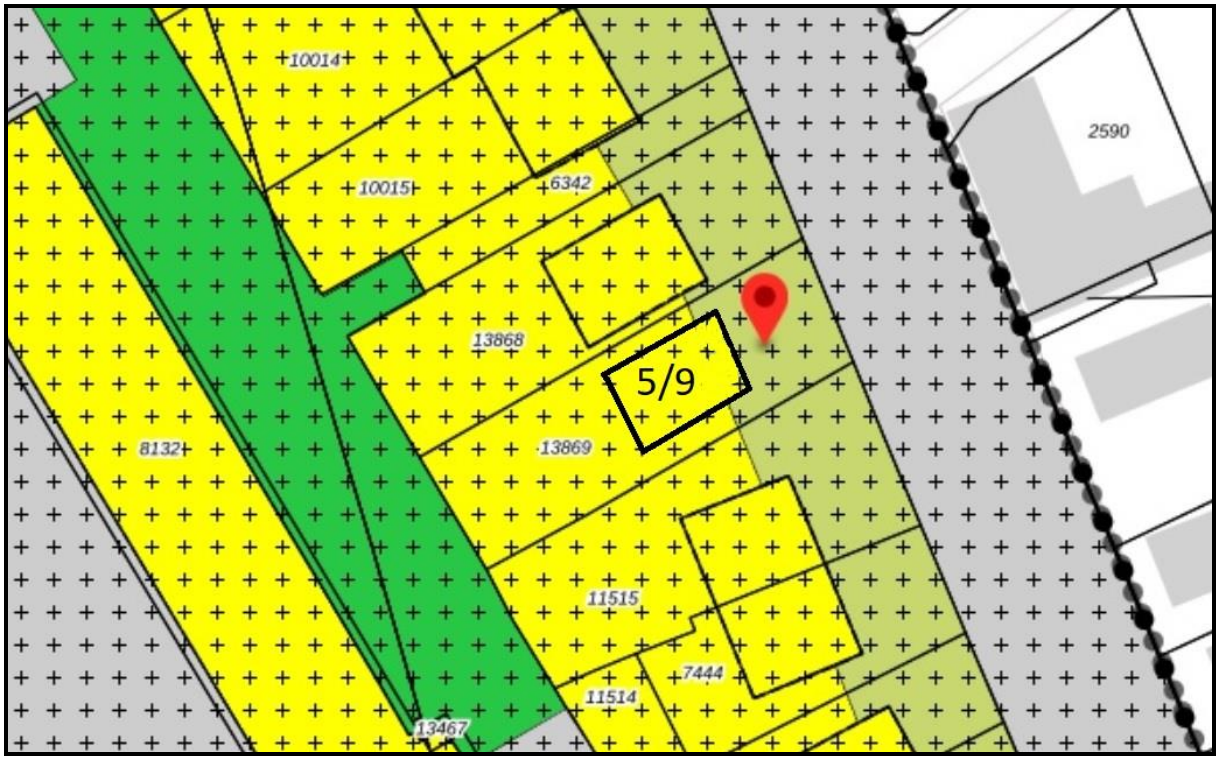


Foto richting kruising Beukenlaan – Dalweg

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel wordt één vrijstaande woning gebouwd, waarbij de afstand tot de weg op dezelfde afstand komt te liggen als omliggende woningen.

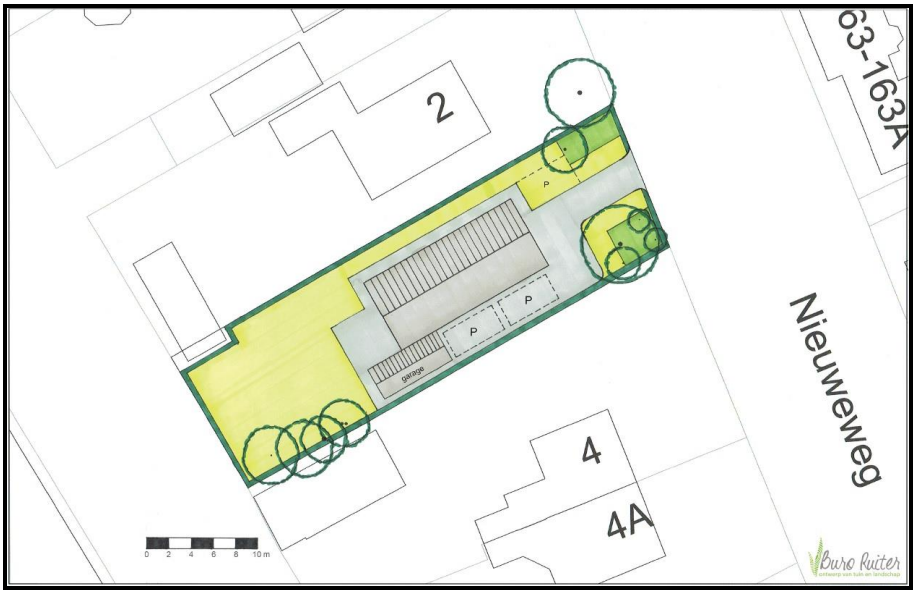
Op navolgende afbeelding is weergegeven waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Tussen de nieuwe woning en de bestaande woning Nieuweweg 2 moet minimaal 6 meter ruimte zitten en tussen de nieuwe woning en de perceelgrens met Nieuweweg 4 moet minimaal 4 meter zitten. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 en 9 meter. Dit sluit goed aan op de toegestane hoogtes in de directe omgeving van het plangebied. De nokrichting is haaks op de Nieuweweg.



Globale situering bouwvlak

De inrit van het perceel komt nagenoeg op dezelfde plek, als waar nu ook al een inrit aanwezig is. Richting de straat wordt deze iets afgebogen, zodat de bestaande beuk zo min mogelijk wordt aangetast (zie ook 4.10).

Door Bureau Ruiter is in april 2020 een inrichtingstekening gemaakt waarbij rekening is gehouden met de te handhaven bomen. Hierbij is met name goed rekening gehouden met de beuk, welke kan uitgroeien tot een monumentale boom. Op de tekening is ook aangegeven waar de drie parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden zodat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernota. De afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelgrens bedraagt minimaal 4 meter en tot de erfgrens van huisnummer 2 minimaal 3 meter.



Inrichtingstekening (bron: Bureau Ruiter)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangegeven hoe met duurzaamheid en energie wordt omgegaan. Ook worden de tekeningen voorgelegd ter beoordeling aan welstand (geldt reguliere welstand). Tevens wordt aangegeven hoe hemelwater wordt opgevangen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer.
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek, en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma.
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructutering van het Deltaprogramma.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijke accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond.
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft de realisatie van één grondgebonden woning. Op basis van vaste jurisprudentie wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Onderhavig plan is op basis van deze uitspraak dan ook niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter, ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat het plan uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECL:NL:RVS:2015:2921).

In de gemeentelijke Woonvisie (paragraaf 3.3.1) is een fasering opgenomen ten aanzien van de verwachte realisatie van verschillende woningbouwprojecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Ten behoeve van de Woonvisie heeft de gemeente Soest afstemming gezocht op het gebied van kennis en ondersteuning, afspraken en financiën met andere overheden zoals de provincie Utrecht, de omliggende gemeenten en het gewest Eemland.

Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning, passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Gelet op het feit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, het plan passend is binnen het woningbouwprogramma van de Woonvisie en dus sprake is van een actuele behoefte en er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is, kan gesteld worden dat onderhavig plan past binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid Utrecht

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Dit is een actualisatie/herijkte versie van de PRS die op 4 februari 2013 door PS was vastgesteld. In de PRS zijn 4 pijlers benoemd voor de ruimtelijke ontwikkeling tot 2028.

Duurzame leefomgeving

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving sorteert de provincie voor op de klimaatverandering. Het is de ambitie om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te halen moet bij ruimtelijke ontwikkelingen nu al rekening worden houden met deze ambitie.

Beschermen kwaliteiten

Ontwikkeling van de kwaliteiten die de provincie dooraderen is gewenst, omdat dit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wordt gestreefd naar het behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar.

Vitale dorpen en steden

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, blijven vitale dorpen en steden behouden.

Dynamisch landelijk gebied

De provincie wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden. Functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur worden daarom gekoesterd waarbij verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit beleid vormt de contramal van het beleid voor de vitale dorpen en steden. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de provincie. Uiteraard is het voor zowel het landelijk als stedelijk gebied belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. Daarom biedt de provincie mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteiten van de zones rondom de kernen. Hierbij wordt gedacht aan gebiedsontwikkelingen waarin groene en recreatieve kwaliteiten verbonden worden met stedelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een goede afronding van de kern en daarmee aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.

Conclusie

Op basis van de Visiekaart geldt voor Soest een binnenstedelijk woningbouwopgave. De provincie Utrecht maakt in haar ruimtelijk beleid de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie vindt het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk. Er wordt er aangesloten bij de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de nabije woonomgeving. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan past binnen de pijlers van de structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Op 12 december 2016 is een herijking van de PRV vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 4 thema's (paragrafen), te weten:

1. Gehele provincie Utrecht.
2. Landelijk gebied.
3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen.
4. Stedelijk gebied.

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikel aangehaald.

Artikel 4.1: Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

3.2.3 Conclusie

Binnen het plan wordt één wooneenheid binnen het ‘Stedelijk gebied’ en binnen de rode contour toegevoegd. Stedelijke ontwikkelingen, zoals het toevoegen van een wooneenheid, zijn hier toegestaan. Het plan heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug. Binnen het plan wordt een gasloze woning gerealiseerd. Daarnaast is de initiatiefnemer van plan om duurzaam te verwarmen met een warmtepomp en gebruik te maken van zonnecollectoren.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Masterplan. Omdat op een inbreidingslocatie wordt gebouwd wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan. De woning levert een bijdrage aan de invulling van de behoefte van 635 woningen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Inleiding

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

4.1.2 Onderzoek

Het perceel is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv.

De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 90 m^2 en komt nagenoeg op dezelfde rooilijn als de Nieuweweg 2 te liggen.

Op 25 september 2019 heeft de regio-archeoloog drie bodemkundige boringen gezet in het plangebied.



Boorpuntenkaart met locaties van de boringen op een luchtfoto (bron: Google maps 2019).

De boringen zijn verspreid over het plangebied gezet, waarbij met name gekeken is naar de toekomstige contour van de nieuwbouw.

Alle boringen vertonen een nagenoeg zelfde beeld; een pakket verrommeld zand of aarde, gevolgd door een licht puinhoudende laag. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de kans zeer groot is, dat de archeologisch interessante laag door de bouw- en sloopwerkzaamheden t.b.v. de bungalow zwaar verstoord is of zelfs geheel verdwenen is.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.1.3 Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de vrijstaande woning op het perceel gelegen naast Nieuweweg 2. Het onderzoek is als Bijlage 1 Archeologisch onderzoek toegevoegd aan het plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodem en asbest

4.2.1 Inleiding

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Asbest is een verzamelnaam voor natuurlijke mineralen die bestaan uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. In Nederland is de verkoop, het gebruik en het bewerken (zagen, boren, schuren of slopen) van asbest vanaf 1 juli 1993 verboden vanwege de gevaren voor de gezondheid. Voor die tijd werd asbest om zijn goede eigenschappen vaak gebruikt als bouwmateriaal.

Als asbest niet of nauwelijks gebonden is aan een bindmateriaal of als het bindmateriaal in slechte staat verkeert, kunnen asbestvezels vrijkomen. Maar ook als asbesthoudend materiaal op een ondeskundige manier wordt gesloopt of bewerkt kunnen vele miljoenen vezels in de lucht komen en worden ingeademd. Denk bijvoorbeeld aan schuren, boren, zagen en breken. De asbestvezels blijven achter als stof en kunnen eenvoudig in de lucht rondzweven. Asbesthoudend materiaal kan bovendien terecht zijn gekomen in puingranulaat, grond en in de bodem.

4.2.2 Onderzoek

In maart 2020 is door Montferland Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er een grond- of grondwaterverontreiniging aanwezig is, welke mogelijk een belemmering kan vormen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In mengmonster ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van <0,5 mg/kg d.s. aangetoond. Het mengmonsters bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en / of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.

Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.2.3 Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot het toekomstige bouwen van het terrein. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.3 Water

4.3.1 Inleiding

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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 ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; 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.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van water tekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Beleid provincie

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband voor de lange èn de korte termijn de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.

- Omgaan met wateroverlast èn waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel ‘Partnerschap als watermerk’. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

- We beschermen het gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners.

Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2018-2022

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer.

Het gemeentelijk plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van de waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden.

In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater, grondwater en hemelwater.

4.3.2 Onderzoek

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In december 2019 is door EDOK-RO de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets blijkt dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt. Op basis daarvan heeft het Waterschap Vallei en Veluwe een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

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.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus 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) wordt 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. 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.

De woning moet ontworpen worden t.o.v. de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Dit betekent dat de ontwatering t.o.v. de GHG minimaal 90 cm moet zijn bij traditionele bouw (kruipruimtes). Als hier niet aan kan worden voldaan, moet er worden opgehoogd, of aangepast gebouwd worden (bijv. waterdicht en kruipruimteloos bouwen). Bij de omgevingsaanvraag zal worden aangetoond wat de GHG is en of en op welke manier de woning aan het grondwaterregime moet worden aangepast.

De Nieuweweg is gevoelig voor wateroverlast. Bij de bouw van de woning wordt hiermee rekening gehouden, door het vloeroppervlak van de woning minimaal 30 cm hoger te leggen dan de kruin van de weg en 15 cm hoger dan de tuin.

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.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van de vrijstaande woning. De watertoets en de samenvatting watertoets zijn respectievelijk als Bijlage 3 Watertoets en Bijlage 4 Samenvatting watertoets toegevoegd aan dit plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Kader

Wettelijk kader externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving.

Voor ondergrondse buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich, als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

4.4.2 Onderzoek

Woningen zijn geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Op circa 400 meter afstand, ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Sportboulevard De Engh. Hiervoor geldt geen risicoafstand. Ten oosten van het plangebied, op circa 1.000 meter afstand, bevindt zich de Intercitylijn Den Dolder-Baarn. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicoplafonds (PR / GR) van de spoorlijn. Tevens bevindt zich, op circa 1.000 meter afstand van het plangebied, Kemetyl Nederland B.V. In de uiterste situatie geldt hiervoor een (groeps)risicoafstand van 300 meter, waardoor ruimschoots aan de afstand wordt voldaan. Tot slot is op circa 1.100 meter afstand Hooijer Vuurwerk gelegen, hiervoor geldt geen risicoafstand.

Uit de inventarisatie blijkt kortom dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de vrijstaande woning.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000-is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijkerwijs leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk ‘soortbescherming’:

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).

Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).

Nationaal beschermde ‘andere soorten’ (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een ‘Nee, tenzij’- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Voor onderhavig project is het uitvoeren van een ‘Nee, Tenzij’- toets niet nodig omdat er geen wijziging in het plan plaatsvindt en het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt.

4.5.2 Onderzoek

In april 2019 heeft Otte Groen Advies een quickscan natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van het voorgenomen bouwplan.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtbij zijnde gebied is de Arkemheen, ongeveer 9 kilometer ten noordoosten van de locatie. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden is niet nodig.

Stikstof

Uit het onderzoek blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zich op circa 9 km bevindt, voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase zal de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet worden overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden betreft de Utrechtse Heuvelrug. De ingrepen vinden plaats buiten deze provinciaal beschermde gebieden en hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

Soortbescherming

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden in de omgeving, het bosrijke terrein en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Zoogdieren

Op de projectlocatie worden voornamelijk, algemene zoogdiersoorten verwacht. De werkzaamheden kunnen tot negatieve effecten op deze soorten leiden, bijvoorbeeld door de aantasting van holen en gangenstelsels. Omdat een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt, moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle planten en dieren geldt.

Aantasting van vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten is niet aan de orde, daar het plangebied niet beschikt over een geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Significante verslechtering van (potentieel) leefgebied is geen sprake. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet aan de orde.).

Vleermuizen

Op basis van het veldbezoek is de inschatting dat de vleermuizen geen gebruik maken van de bomen in de siertuin. Nader onderzoek en/of ontheffing aanvragen is niet nodig.

Vogels

De ruimtelijke ontwikkeling zal derhalve niet leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van jaarrond beschermde rust- of voorplantingsplaatsen van vogels als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt. Er mag niet gewerkt worden in de begroeiing van 15 maart t/m 15 juli.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren is niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen* moeten plaatsvinden.

Amfibieën

De vijver beschikt over onvoldoende aspecten wat aansluit bij het leefgebied van algemeen voorkomende soorten als gewone pad en bruine kikker. Het voorkomen van beschermde soorten is derhalve uit te sluiten.

Reptielen

Het plangebied biedt voor geen van de in Nederland voorkomende reptielen een geschikt biotoop en verspreiding niet verwacht binnen het plangebied. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Vissen

Uit gegevens van de verspreidingsatlassen en bureauonderzoek en het voorkomen van koikarpers is geen geschikt habitat aanwezig voor strikter beschermde soorten vissen. Op grond hiervan is een belang voor vissen in het algemeen en beschermde soorten in het bijzonder uit te sluiten.

Ongewervelden

De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Het plangebied komt voor geen van de beschermde soorten overeen met hun habitat. Deze soortgroep is daarom in zijn geheel uit te sluiten.

4.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna is geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.6.2 Onderzoek

In september 2019 is door NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting ten gevolge van de verkeerswegen op de gevels van de woning. Het bouwplan ligt binnen de invloedssfeer van de:

- Nieuweweg 50 km/u;
- Beukenlaan 50 km/u;
- Molenstraat 30 km/u.

In kader van een goede ruimtelijke ordening is het effect van de 30 km/u verkeersweg in het onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer op de Nieuweweg/Beukenlaan inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 58 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met ten hoogste 10 dB overschreden. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ is noodzakelijk. De motivatie voor het verzoek om hogere waarde is beschreven in hoofdstuk 4.6. van het onderzoeksrapport.

In het ontwerp van de woning kan op eenvoudige wijze aan het aanvullend geluidbeleid van de gemeente Soest invulling worden gegeven. Hiertoe moet in de geluidluwe gevel aan de achterzijde (westzijde) van de nieuwe woonbestemming worden voorzien van één te openen deel.

De geluidbelasting van het wegverkeer op de (niet geluidgezoneerde) Molenstraat bedraagt ten hoogste 41 dB(A). Deze voldoet aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat en heeft geen relevante bijdrage aan de geluidbelasting.

Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 63 dB is het woon- en leefklimaat in de woning zonder nader onderzoek niet gewaarborgd. Met eventuele extra gevelmaatregelen dient het woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, na het nemen van extra gevelmaatregelen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Bij de bouwaanvraag zal dit worden aangetoond. Wel dient de hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 6 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.7.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Dit valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en rustig buitengebied’;

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie¤	Richtafstand·tot·omgevingstype·rustige·woonwijk·en·rustig·buitengebied¤	Richtafstand·tot·omgevingstype·gemengd·gebied¤
1¤	10·m¤	0·m¤
2¤	30·m¤	10·m¤
3.1¤	50·m¤	30·m¤
3.2¤	100·m¤	50·m¤
4.1¤	200·m¤	100·m¤
4.2¤	300·m¤	200·m¤
5.1¤	500·m¤	300·m¤
5.2¤	700·m¤	500·m¤
5.3¤	1.000·m¤	700·m¤
6¤	1.500·m¤	1.000·m¤

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.8.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van één woning. Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving die in hun bedrijfsvoering gehinderd worden. Andersom zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die hinder kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners van de woning.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.9 Parkeren en verkeer

4.9.1 Parkeren

Voor het parkeren is gebruik gemaakt van de normen die de gemeente Soest hanteert.

Voor de vrijstaande woning houdt dat in, dat er drie parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Bij het indien van de omgevingsvergunning wordt aangegeven waar deze drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door de oppervlakte van het perceel van circa 600 m^2, is dit geen belemmering en wordt dus voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Soest.

4.9.2 Verkeer

Uitgaande van 7 verkeersbewegingen (bron: CROW) per etmaal, vinden er 7 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per uur. De extra verkeersintensiteit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

4.10 Bomen effect Analyse

4.10.1 Inleiding

De gemeente Soest beschikt over een groen karakter, vanwege de grote bos- en natuurgebieden en het groen tussen en rondom de bebouwing. Het groen tussen en rondom de bebouwing dragen bij aan een prettige woonomgeving. Het groene karakter moet dan ook beschermd worden. In 2012 is de nota ‘Bescherming en kap van bomen’ vastgesteld door de gemeente Soest. De regels over het beschermen en kappen staan verwoord in de Algemene plaatselijke verordening (APV), deze is vastgesteld in 2018.

Het bomenbeleid van de gemeente is gericht op het beschermen van bomenstructuren, bomen in bosrijke woongebieden en waardevolle bomen en monumentale bomen. Ook worden toekomstig monumentale particuliere bomen op grote percelen (minimaal 175 m²) beschermd. Voor het vellen (kappen, rooien, ingrijpend snoeien, dunnen of verplanten) van deze bomen gelden regels.

Er zijn vijf categorieën van bomen die worden beschermd, te weten:

- bomenstructuren;
- monumentale bomen (openbare en particuliere bomen);
- waardevolle bomen (openbare bomen);
- particuliere bomen op percelen = 175 m²;
- overige openbare bomen.

Alle beschermwaardige bomen (categorie 1 tot en met 3) zijn op de 'Bomenkaart van Soest' vastgelegd. Daarnaast staan de monumentale en waardevolle bomen in een register, waardoor deze duurzaam worden beschermd. Voor de beschermwaardige bomen wordt in principe geen vergunning voor kap verleend, tenzij sprake is van zwaarwegende verwijderingbelangen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als de veiligheid in het geding komt. Voor de overige bomen in (categorie 4 en 5) geldt dat een vergunning wordt verleend, mits geen sprake is van een weigeringsgrond. Hierbij kan een herplantplicht worden opgelegd

4.10.2 Onderzoek

In december 2019 is door Copijn Boomspecialisten een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd bij 28 bomen op de Nieuweweg 2 te Soest.

Doel van dit onderzoek is het informeren van de opdrachtgever over de (on)mogelijkheden van het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de bomen. De hoofdvraag een Bomen Effect Analyse (hierna te noemen BEA) is: 'Kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?'.

Uit het onderzoek blijkt dat er zeven bomen vergunningsplichtig zijn.



Bomenkaart met in geel de boomnummers.

De vergunningsplichtige bomen zijn: boom 1, 3, 4, 10, 12, 25 en 26.

Van deze zeven bomen hebben drie een lage boomwaarde: boom 3, 4 en 12. Bomen 3 en 4 betreffen taxusbomen die recent zijn getopt. Waarschijnlijk zijn deze bomen aangeplant als haagboom maar te lang niet gesnoeid. Boom 12 betreft een uitgegroeide kerstboom. Dit is een type boom met een lage esthetische waarde, met name wanneer deze dicht opeen groeit zoals hier het geval.

Boom 1 staat op de grens met het toekomstige kavel, boom 2 staat voor het geplande woonhuis en boom 10 staat voor de geplande garage.

De huidige inrit tussen de beplantingsstrook en de tuin is breed en sterk verhard omdat het ingericht is als parkeerplaats voor een vrachtwagen. Dit maakt de inrit zeer geschikt als bouwweg. Wanneer de huidige inrit wordt gebruikt voor de bouwweg dan kan de voortuin worden gespaard en zijn de bomen in de voortuin te behouden. Hiertoe behoren de bomen 1 en 2. Bomen 1 en 2 zijn goed te behouden als de werkzaamheden alleen worden uitgevoerd vanaf de huidige inrit.

De bomen 8-19 staan voor de geplande garage. Voor de garage is een oprit nodig en minstens een deel van deze bomen verliezen hun groeiplaats aan de nieuwe oprit. Met aanpassingen van de nieuwe oprit is een deel van de bomen te behouden (bomen 8-11). Geadviseerd wordt de nieuwe oprit in een slinger langs bomen 8-11 te laten lopen.

Tevens wordt geadviseerd bomen 8, 9 en 11 te gaan beheren als haagboom en boom 10, de fraaie beuk, uit te laten groeien als solitaire boom.



Geplande situatie.

(Blauw wordt de nieuwe kavelgrens. Geel is de geadviseerde nieuwe oprit. Groen het te beschermen plantvak van boom 10).

4.10.3 Conclusie

Doordat met de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met het advies van de BEA, is de uitvoering geen belemmering.

4.11 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase.

Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;

- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO_2-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwontwerpen kunnen van te voren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

Wettelijk: Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Kansen duurzaam bouwen

- Materiaalgebruik.
- Pas FSC hout toe in de kozijnen of inlands hout uit duurzaam beheerde bossen.
- Kijk naar soort isolatie.

Het streven van initiatiefnemer is om zoveel mogelijk te werken met BIM (Bouw Informatie Model), zodat tijdens het gehele proces vanaf de start tot en met de realisatie, met bovenstaande aspecten van duurzaam bouwen rekening wordt gehouden.

4.12 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

4.12.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegd gezag zijn eventuele keuze om géén m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.12.2 Onderzoek

De planvoornemens blijven onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen (significante) negatieve effecten op de omgeving legt.

4.12.3 Conclusie

Voor het plan hoeft derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 De regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

‘Tuin’

Het voorerf, aan de straatzijde van het plangebied, is bestemd als ‘Tuin’. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bedoeld voor de tuinen en parkeervoorzieningen bij de woningen. Daarnaast zijn deze bedoeld voor de perceelsontsluitingen.

‘Wonen’

De gronden waar de woning wordt gerealiseerd en de gronden ter plaatse van het achtererfgebied is bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn hier tuinen en erven, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken en overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De woning moeten in de vorm van een vrijstaande woning en binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogten voor de woningen zijn respectievelijk 5 meter en 9 meter, gelijk aan de aangrenzende bebouwingsmogelijkheid van de woning Nieuweweg 4. Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het woningvlak worden gebouwd.

‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Deze gronden zijn, behalve voor de hierboven beschreven bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' heeft voorrang op de andere op de gronden voorkomende bestemmingen.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen, dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals meegeteld worden.

Algemene bouwregels

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is bijvoorbeeld een regeling voor de onderkeldering van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Algemene afwijkingsregels

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat één wijzigingsbevoegdheid, dit is met betrekking tot archeologie.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMROgecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren voor de toevoeging van een woning. Het betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer(s). In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Procedure en fase bestemmingsplan

7.1.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

7.1.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft de buurt geinformeerd over het voornemen om naast zijn woning een vrijstaande woning te willen realiseren. Hierop is grotendeels positief gereageerd. Deze buren hebben hun handtekening geplaatst dat zij instemmen met het plan (zie Bijlage 8)

7.1.3 Inspraak

In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder en ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn ..... zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Samenvatting watertoets

Bijlage 5 Natuurtoets

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Bomen Effect Analyse

Bijlage 8 Overleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Nieuweweg 2C' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0061-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m. van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.7 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 archeologisch deskundige:

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch verwachtingsgebied:

terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest op de verbeelding is aangeduid als gebied met lage, dan wel middelmatige of onbekende, dan wel hoge archeologische verwachting.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.15 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.16 begane grondbouwlaag:

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.17 bestaand:

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de in werking treding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van de in werking treding van het betreffende gebruiksverbod.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bruto vloer oppervlakte (BVO):

de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.29 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 gemeentelijke parkeernormen:

de parkeernorm, zoals vastgelegd in de gemeentelijke nota 'Parkeernormen auto en fiets, 3e herziening' d.d. 28 september 2017.

1.34 hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.35 hoofdgebouw:

een woning of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer woningen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.36 horeca:

a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
    1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
    2. het verstrekken van nachtverblijf;
    3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.37 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.38 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 openbaar gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.40 overkapping:

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.41 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 cm.
b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein, vermeerderd met 5 cm., waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.42 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik.

1.43 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.45 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.46 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.48 wonen:

de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.49 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
d. bruto vloeroppervlakte van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
e. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
f. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
g. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
h. netto vloeroppervlakte van een gebouw: binnen de afgewerkte omtrekwanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
i. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
j. verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. perceelsontsluitingen en parkeervoorzieningen;
c. waterhuishoudelijke voorzieningen..

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Erkers

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, mits:

a. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van, niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
c. een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 20 centimeter boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidingen	1 meter	2 meter
overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
   1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
   2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
   3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
   4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevels gekeerd naar de weg;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter;
e. op woningen zijn dakkapellen toegestaan, mits deze voldoen aan de redelijke eisen van welstand, zoals verwoord in de Welstandsnota, zoals verwoord in de welstandsnota d.d. 3 juni 2004.

4.2.2 Bijbehorend bouwwerk

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming wonen en tuin met een maximum van 150m^2;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

d. geen deel van een bijbehorende bouwwerk mag uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken boven de grenzen van het perceel onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte die geldt voor het desbetreffende bijbehorende bouwwerk.

4.2.3 Andere bouwwerken

a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen;
b. het totaal aan bebouwing buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20 % van de bij een woning behorende gronden;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits:

a. daarmee een betere aansluiting op de hoogte van de begane grond laag van het hoofdgebouw kan worden verkregen;
b. de kapvorm en dakhellingen van het hoofdgebouw worden overgenomen;
c. de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bijbehorende bouwwerken die binnen 2 meter van de perceelsgrenzen zijn gesitueerd, vanwege het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
    1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
    2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
    3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn, mits kan worden voldaan aan de parkeernormen volgens de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de gemeente Soest;
    4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1;
    5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
    6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
    7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij de woning, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.
    8. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, enige andere functie dan genoemd in lid 4.1, moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen worden gerealiseerd conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 28 september 2017 (Bijlage 2). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

4.6 Voorwaardelijke verplichting

Een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Door middel van berekeningen moet worden aangetoond dat aan de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels wordt voldaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in 5.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid, of;
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

5.3.2 Beperkingen

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

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

5.3.3 Advies

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

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' 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. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die normale onderhoud betreffen, of;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan, of;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.4.5 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

7.2 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

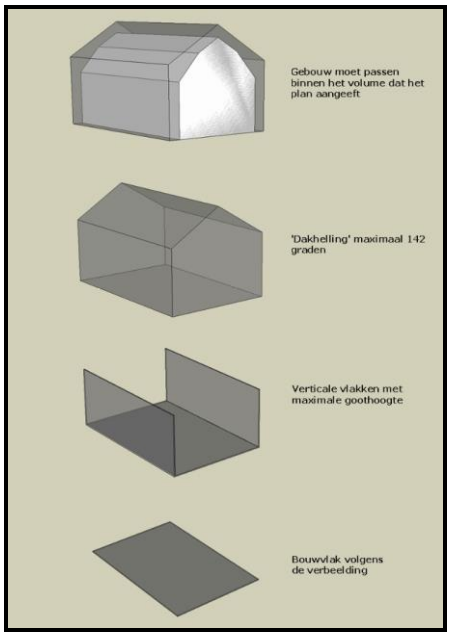
a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

7.3 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

7.4 Maximum goothoogte

a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte (zie figuur maximale goothoogte.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.



Figuur maximale goothoogte

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2.00 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3.00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5.00 m.

9.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 9.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

10.2 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in Bijlage 1 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

10.3 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeersfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Beleidsnota, het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota voor parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in lid 11.1 onder 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 overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder 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 lid 11.2 onder.a, na het tijdstip van 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. Het bepaalde in lid 11.2 onder.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuweweg 2C'

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter

Verbeelding



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl