## Gemeente Soest

# Bestemmingsplan Koninginnelaan 81-83

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

**Ontwerp**
September 2020

Kenmerk 0342-45-T01
Projectnummer 0342-45

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1. Inleiding 1**
1.1. Aanleiding 1
1.2. Doelstelling 2
1.3. Ligging van het projectgebied 2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen 2
1.5. Leeswijzer 3

**Hoofdstuk 2. Beleidskaders 4**
2.1. Inleiding 4
2.2. Rijksbeleid 4
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 4
2.2.2. Verdrag van Malta 5
2.2.3. Wet natuurbescherming 6
2.2.4. Natuurnetwerk Nederland 6
2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water 7
2.2.6. Nationaal Waterplan 7
2.2.7. Watertoets 8
2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water 8
2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken 8
2.3. Provinciaal beleid 9
2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 9
2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening 10
2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 11
2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming 11
2.4. Regionaal beleid 12
2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021 12
2.5. Gemeentelijk beleid 12
2.5.1. Structuurvisie Soest 12
2.5.2. Masterplan Wonen Soest 12
2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 13
2.5.4. Groenstructuurplan 14
2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014 14
2.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012 15
2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening 15
2.5.8. Duurzaamheidsplan 2016-2020 16
2.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 16
2.5.10. Plan van aanpak Diffuse bronnen 17
2.5.11. Welstandsbeleid 17

**Hoofdstuk 3. Planbeschrijving 19**
3.1. Bestaande situatie 19
3.1.1. Cultuurhistorie 19
3.1.2. Stedenbouw 20

3.1.3. Functionele structuur 20
3.1.4. Verkeersstructuur 20
3.1.5. Groen 20
3.1.6. Water 20
3.2. Toekomstige situatie 21
3.2.1. Stedenbouw 21
3.2.2. Verkeer 23
3.2.3. Groen 24
3.2.4. Water 24

**Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken 25**
4.1. Algemeen 25
4.2. Milieuaspecten 25
4.2.1. Bodem 25
4.2.2. Milieuzonering 26
4.2.3. Geluidhinder 27
4.2.4. Luchtkwaliteit 28
4.2.5. Externe veiligheid 28
4.3. Water 29
4.4. Natuurwaarden 31
4.5. Archeologie 33
4.6. Kabels en leidingen 34

**Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling 35**
5.1. Inleiding 35
5.2. Toelichting 35
5.3. De regels 35
5.4. De verbeelding 38

**Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid 39**
6.1. Economische uitvoerbaarheid 39
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
6.3. Ontwerpbestemmingsplan 39

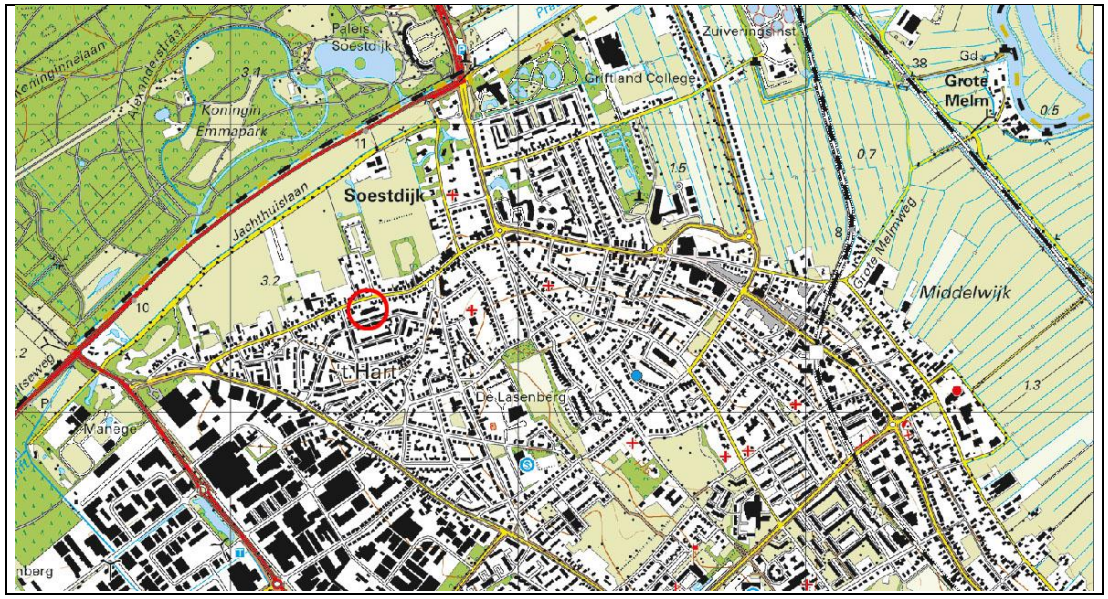
# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Op het perceel Koninginnelaan 81-83 was een groothandel en importeur in textiel gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd naar een grotere locatie. De huidige eigenaar van het perceel heeft een principeverzoek ingediend om de bestemming van het perceel te veranderen ten behoeve van woningbouw.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Soest. Omdat bestaande bedrijfsbestemmingen binnen woongebieden overlast kunnen veroorzaken door bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen, geluidsoverlast of stankoverlast, staat het gemeentebestuur, in de meeste gevallen, positief tegenover bedrijfsverplaatsing buiten de woonwijk. Door medewerking te verlenen aan het bouwplan en een bestemmingsplanwijziging door te voeren verdwijnt de bedrijfsbestemming uit de woonwijk en draagt bij aan een betere woon- en leefomgeving. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisatie van woningen in het plangebied.

**Afbeelding 1: Plangebied.**




Dit bestemmingsplan omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van een bestaand bedrijf. Voor het rijks- en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom wordt in dit plan niet uitgebreid ingegaan op het beleid van hogere overheden.

## 1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is woningbouw op het perceel Koninginnelaan 81-83 mogelijk te maken.

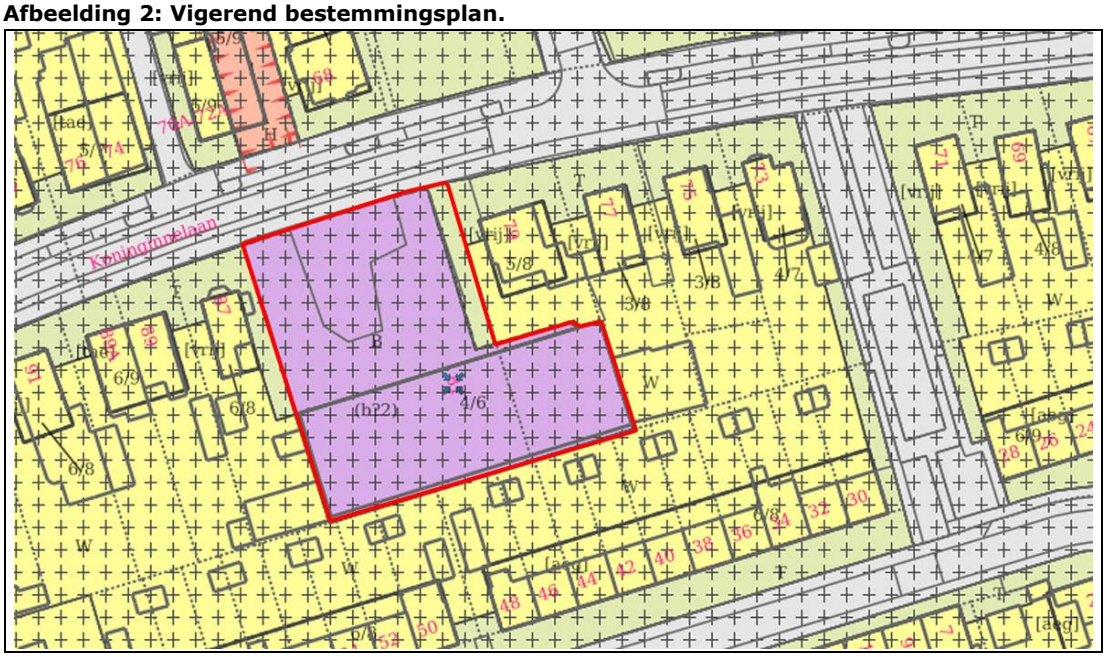
## 1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Soest.

## 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soestdijk dat door de gemeenteraad van Soest op 4 juli 2013 is vastgesteld. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2". Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar mag worden gebouwd. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast ligt er nog een strook grond met de bestemming "Tuin" in het plangebied.

**Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.**




Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de

beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening, waarvan in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. een samenvatting is opgenomen.

## 1.5. Leeswijzer

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

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch-juridische regeling verantwoord. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

# Hoofdstuk 2. Beleidskaders

## 2.1. Inleiding

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

## 2.2. Rijksbeleid

### 2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het rijk nadrukkelijk een rol vervullen.
Vertaald naar de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

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

Het aantal woningen neemt met 11 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen binnen een dorpskern niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 11 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Het plangebied ligt niet binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De ontwikkelingen passen dan ook binnen het beleid van het rijk.

### 2.2.2. Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorge-

nomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In navolging op dit verdrag zijn er voor Nederland een aantal kaarten gemaakt. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van de AMK en de IKAW.

### 2.2.3. Wet natuurbescherming

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

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

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

### 2.2.4. Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN is opgenomen in het Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet binnen het NNN.

### 2.2.5. Nationaal bestuursakkoord Water

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### 2.2.6. Nationaal Waterplan

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

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

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

### 2.2.7. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

### 2.2.8. De Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat:

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

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

### 2.2.9. Wet gemeentelijke watertaken

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

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

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen

die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

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

## 2.3. Provinciaal beleid

### 2.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie.

### 2.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NNN en de rode contouren.

De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 4.1 van de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voor het overige omvat de PRV geen relevante regels voor de ontwikkeling van het plangebied.

### 2.3.3. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 hebben Provinciale Staten het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Vanaf 2016 is al het bodem-, water- en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. Het plan een praktische bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie zet in op een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving. Voor bodem, water en milieu betekent dit dat:

- gestreefd wordt naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- gestreefd wordt naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

### 2.3.4. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wnb moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

## 2.4. Regionaal beleid

### 2.4.1. Waterbeheerprogramma met meerjarenraming 2016 - 2021

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

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

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

## 2.5. Gemeentelijk beleid

### 2.5.1. Structuurvisie Soest

Op 10 september 2009 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Soest vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat een levendig dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebied. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij gebouwd wordt voor de eigen bevolking en een kleine instroom. Het woningbouwprogramma moet vooral een kwalitatieve invulling krijgen die aansluit bij de specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters en senioren. Daarmee wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor alle bevolkingsgroepen. Dit is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het in standhouden van het voorzieningenpeil. Bovendien is buitenstedelijk wonen een gewenst woonmilieu. Soest biedt daarvoor binnen de regio een oplossing.

Op basis van een studie naar de huidige en gewenste identiteit van Soest is de volgende missie geformuleerd: Soest wil nu en in de toekomst een groen èn levendig dorp zijn. Soest wil een dorp blijven met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Bouwen binnen de bebouwde kom heeft in beginsel de voorkeur. Voor grotere woningbouwlocaties is in de structuurvisie een kaart opgenomen. Daartoe behoort de locatie aan de Koninginnelaan 81-83 niet. De visie gaat niet in op individuele initiatieven.

### 2.5.2. Masterplan Wonen Soest

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

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

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

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

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

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

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

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Masterplan. Omdat op een transformatielocatie wordt gebouwd wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan. De woningen leveren een bijdrage aan de invulling van de behoefte van 635 woningen en vallen in een prijssegment dat geschikt is voor starters, jonge doorstromers en senioren.

### 2.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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

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

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

De Koninginnelaan behoort niet tot de hoofdwegenstructuur en is aangeduid als erftoegangsweg type A.

In het GVVP is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. In verband daarmee heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) vastgesteld. Op 28 september 2017 is deze beleidsnota voor het laatst herzien. In paragraaf 2.5.7 is aangetoond aan de parkeernormering wordt voldaan.

De woningbouw op het perceel Koninginnelaan 81-83 voldoet aan de uitgangspunten en doelstelling van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.

### 2.5.4. Groenstructuurplan

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

### 2.5.5. De groene kernkwaliteit van Soest 2014

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

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

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

### 2.5.6. Bescherming en kap van bomen 2012

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

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

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. De Koninginnelaan vormt onderdeel van de bomenstructuur. De Koninginnelaan en een strook aan weerzijden daarvan maken onderdeel uit van die bomenstructuur.

De bomenstructuur valt onder categorie 1 van de Bomenkaart. Deze maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Bomenstructuren zijn onder meer lanen, die bepalend zijn voor het groene karakter van Soest. Deze bevinden zich zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. Bomenstructuren versterken de opzet en de identiteit van de gemeente. Daarnaast vertellen zij iets over het aanwezige landschap en onderstrepen de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Binnen de bomenstructuur is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig, indien de houtopstand een stamomtrek heeft van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven maaiveld.

### 2.5.7. Nota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening

In de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

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

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

**Afbeelding 3: Parkeernormen woningbouw.**

| Type | | | | Eenheid |
|---|---|---|---|---|
| Woning tot 45 $m^2$ GO | 0,7 | 0,6 | 2,0 | per woning |
| Woning van 46 tot 60 $m^2$ GO | 1,2 | 1,1 | 3,0 | per woning |
| Woning van 61 tot 80 $m^2$ GO | 1,5 | 1,4 | 4,0 | per woning |
| Woning van 81 tot 120 $m^2$ GO | 1,8 | 1,7 | 5,0 | per woning |
| Woning van 121 $m^2$ GO of groter | 2,0 | 1,8 | 6,0 | per woning |

Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om aan de parkeernormering uit de beleidsnota te voldoen.

**Afbeelding 4: Berekeningswijze parkeren.**

| Type parkeerplaats | Feitelijk aantal | Berekenings-aantal | Opmerkingen |
|---|---|---|---|
| Openbaar parkeerterrein[7] | 1 | 1,0 | Per parkeerplaats |
| Niet openbaar parkeerterrein of -garage | 1 | 0,8 | Per parkeerplaats |
| Oprit | 1 | 0,8 | Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed |
| Lange oprit | 2 | 1,0 | Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed |
| Garage *Bij de woning* | 1 | 0,4 | Oprit minimaal 1,0 m diep |
| Garagebox *Op een ander perceel dan de woning* | 1 | 0,5 | Oprit minimaal 1,0 m diep |
| Oprit met garage | 2 | 1,0 | Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed |
| Lange oprit met garage | 3 | 1,3 | Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed |

### 2.5.8. Duurzaamheidsplan 2016-2020

De gemeente Soest heeft in het Duurzaamheidsplan 2016-2020 een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030 ontwikkeld. Met betrekking tot het thema Wonen wordt ingezet op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energiegebruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik, levensloopbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over 5 deelgebieden: Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het Bouwbesluit (= GPR 7 ) wordt als uitgangspunt gehanteerd, waarbij indien mogelijk een stapje verder wordt gegaan.

### 2.5.9. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en be-

drijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

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

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

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

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

### 2.5.10.Plan van aanpak Diffuse bronnen

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

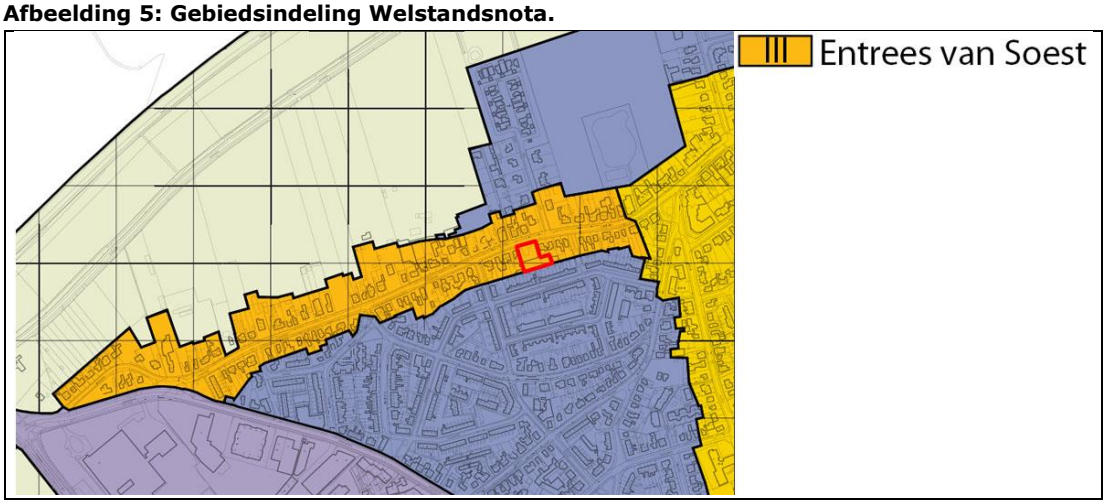
### 2.5.11.Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in deelgebied: Entrees van Soest (zie afbeelding 5). Voor dit deelgebied is het beeldkwaliteitplan Entree's van Soest (2005) van kracht.

De Koninginnelaan is van oorsprong een ontginningsweg en vormde de voormalige dorpsrand. Aan de weg ligt nog één functionerende boerderij en zijn diverse bedrijven ontwikkeld. De bedrijven zijn voornamelijk achter de woonbebouwing gesitueerd. De Koninginnelaan heette voor 1929 de Veenhuizenweg, genoemd naar het Veenhuis dat aan de Praamgracht lag en diende als overslagplaats voor turf en tevens herberg was. Rond 1950 is het lint nagenoeg opgevuld. Na deze datum zijn enkele woningen toegevoegd. De Koninginnelaan heeft primair een verblijfsfunctie en heeft geen duidelijke groenstructuur. De laan wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige, vrijstaande panden in één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Er komen ook panden voor van twee lagen met kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing bevindt zich op relatief bescheiden percelen. Dat geldt vooral voor de zuidzijde van de straat. Aan de noordelijke zijde is de agrarische herkomst nog herkenbaar door onder andere de erfbeplanting en verspringende rooilijnen. Op sommige plekken is doorzicht naar het achtergelegen weidelandschap mogelijk.

**Afbeelding 5: Gebiedsindeling Welstandsnota.**




De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten – De Soester Eng - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
- Gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan, alsook de Flanken van De Eng. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
- De rest van de gemeente heeft een basisniveau (niveau 3) waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Het bouwplan is door de Commissie ruimtelijke kwaliteit aan het beeldkwaliteitsplan getoetst. Naar aanleiding van die toetsing is het bouwplan aangepast.

# Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

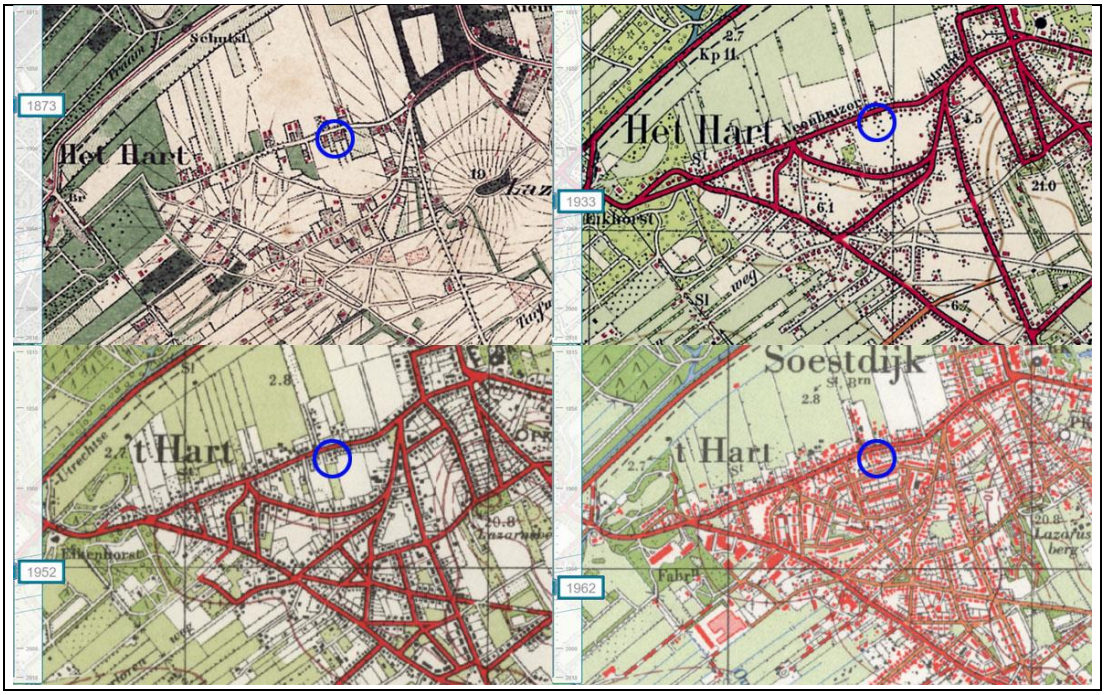
## 3.1. Bestaande situatie

### 3.1.1. Cultuurhistorie

De Koninginnelaan is onderdeel van de zogenaamde Flanken van De Eng. Deze flanken worden gevormd door de percelen gelegen aan de wegen ten zuiden, westen en noorden van de Eng. De Eng is een uniek geïsoleerde stuwwalheuvel met drie toppen tot ongeveer 20 meter boven NAP. De hogere gelegen gronden bleven lang onontgonnen en bewoners vestigden zich op de flanken van De Eng op de overgang tussen hoog en laag. De flanken van De Eng liggen op 6 tot 7 meter boven NAP. Rondom De Eng ontstonden de buurtschappen Soestdijk, Het Hart, Den Eng, De Bunt, Hees en De Birkt. Op de topografische kaart uit 1852 is zeer verspreid gesitueerde lintbebouwing langs deze verbindingsweg tussen Soestdijk en Het Hart zichtbaar. Op een topografische kaart uit 1933 is te zien dat er langs de Koninginnelaan (toen nog Veenhuizerstraat genoemd) veel dichtere lintbebouwing is ontstaan.

De bebouwing aan de flanken van De Eng is over het algemeen gevarieerd in grootte en stijl. Dat geldt ook voor de bebouwing langs de Koninginnelaan. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-)vrijstaande woningen. Het oorspronkelijke patroon is weliswaar in de loop van de tijd sterk verdicht, maar het is nog grotendeels in tact.

**Afbeelding 6: Historische topografie.**



De Koninginnelaan in de nabijheid van het plangebied kenmerkt zich met name in de nabijheid van het centrum van Soest door een functieverweving van wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening. Op grotere afstand van het centrum, waartoe het onderhavige plangebied behoort, wordt het aandeel van de woonfunctie groter.

De Koninginnelaan is een zijstraat van de Vredehofstraat, het Nieuwerhoekplein en de Burgemeester Grothestraat, die onderdeel uitmaken van de hoofdontsluiting van Soest.

Op het perceel Koninginnelaan 81-83 was de laatste jaren een groothandel en importeur in textiel gevestigd Het perceel Koninginnelaan 81-83 was in eigendom bij dezelfde eigenaar als het perceel met de vrijstaande woning aan de Koninginnelaan 79. Deze eigenaar heeft zijn textielbedrijf verplaatst en vervolgens het perceel Koninginnelaan 81-83 met uitzondering van een perceelsgedeelte achter zijn woning verkocht. Op dit perceel staat in de achterste perceelsgrens over de volledige breedte van het perceel bedrijfshal van 760 m². Deze bedrijfshal is voor het grootste gedeelte plat afgedekt en bestaat uit één bouwlaag. Op een aantal gebouwdelen is een kap aanwezig. Het perceel heeft twee inritten met daartussen een tuin waarop enkele bomen staan.

De gebouwen aan Koninginneweg 81, 83 en 85 zijn volgens het gemeentelijk monumentenregister en het rijksmonumentenregister niet aangemerkt als monument.

### 3.1.2. Stedenbouw

Doordat sprake is van een historisch bebouwingslint is er in de afgelopen decennia een grote diversiteit is in de bebouwing aan de Koninginnelaan ontstaan. De laan wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige, vrijstaande panden in één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Er komen echter ook panden voor van twee lagen met kap evenwijdig aan de straat. Aan de Schaepmanstraat die aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door rijwoningen met een diepe achtertuin.

### 3.1.3. Functionele structuur

De meeste percelen rondom het plangebied hebben een woonfunctie. Tegenover het plangebied is een café aanwezig.

### 3.1.4. Verkeersstructuur

De Koninginnelaan is een woonstraat. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

### 3.1.5. Groen

Aan de straatzijde is een perceelsgedeelte aanwezig dat is ingericht als tuin, die bestaat uit een gazon met enkele bomen en struiken.

### 3.1.6. Water

*Grondwater*

De grondwaterstromen in Soest bewegen zich van de Utrechtse Heuvelrug naar de lage gebieden van het Soesterveen en worden vervolgens via de Praamgracht/ Pijnenburgergrift af-

gevoerd naar de Eem. Het plangebied ligt op circa 4 meter boven NAP. Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.1) bevindt het grondwater zich op 1,3 à 2,3 m-mv.

*Oppervlaktewater*
Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

*Afval- en regenwater*
Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het valt worden verwerkt, om afwenteling te voorkomen. Het regenwater moet daarom, voor zover redelijkerwijs haalbaar, binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt, voor particulier terrein bij voorkeur binnen het eigen perceel. Het wordt bij voorkeur niet getransporteerd naar buiten het plangebied. Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft daarom de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. Gezien de situatie ter plaatse (wateroverlast uit riolering in het verleden, afwezigheid van oppervlaktewater en geschiktheid bodem voor infiltratie) is afvoer naar oppervlaktewater (al dan niet via een regenwaterriool) geen optie. Uit de klimaateffectatlas van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt dat ter plaatse sprake is van wateroverlast. In de huidige situatie is het maaiveld van dit perceel over het algemeen lager dan het maaiveld (en vloerpeil) dan de omringende percelen. Hierdoor ontvangt dit lager gelegen perceel bij extreme buien van nature het afstromend water van de hogere percelen.

Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

## 3.2. Toekomstige situatie

### 3.2.1. Stedenbouw

Op het perceel Koninginnelaan 81-83 worden 11 woningen gebouwd, 7 appartementen en vier rijwoningen.

Het bouwplan is bij de stedenbouwkundige uitwerking ingepast in het bestaande straatbeeld van de Koninginnelaan dat wordt gekenmerkt door woningen met een individuele gedifferentieerde architectuur die bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Gelet op de bestaande woonpercelen rondom het plangebied is ook de positionering van de bouwblokken een ander belangrijk uitgangspunt om het woon- en leefklimaat van omwonenden te borgen. De appartementen komen aan de straatzijde in een gebouw dat bestaat uit twee bouwlagen met een kap op de begane grond worden 3 appartementen en de bergingen gerealiseerd, daarboven komen 4 maisonnettes. Doordat de bouwmassa in twee bouwdelen met elk een eigen kap is opgedeeld met daartussen een lager gedeelte, krijgt het gebouw een massaopbouw die past in de bebouwingsstructuur langs die laan. Net als andere bebouwing langs de laan, krijgt het appartementengebouw een voorgevel en voortuinen die gericht zijn op de

Koninginnelaan. Bij de situering is met het oog op de privacy van de bewoners van Koninginnelaan 87 bovendien rekening gehouden met een brede zijtuin.

**Afbeelding 7: Indicatieve gevelaanzichten.**




De rijwoningen daarachter worden haaks op de Koninginnelaan gesitueerd en worden georienteerd op het plein dat daar voor wordt aangelegd. Deze woningen krijgen een asymmetri-

sche kap, waarbij het lage deel is gericht op het woonperceel aan de westzijde. De rijwoningen zijn lager dan het appartementengebouw, zodat in hoogte een afbouw ontstaat richting de Schaepmanstraat.

**Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.**



Het parkeren vindt in het achterterrein plaats zodat dit maar beperkt zichtbaar is vanaf de Koninginnelaan.

### 3.2.2. Verkeer

In het plangebied is in de huidige situatie een groothandel en importeur in textiel gevestigd. In plaats van dat textielbedrijf worden er 7 appartementen en 4 rijwoningen gebouwd.

Uit de ASVV 2012 blijkt dat rijwoningen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van 6,7 tot 7,5 motorvoertuigen per woning per etmaal en voor appartementen 4,5 tot 5,3 motorvoertuigen per woning per etmaal. De 11 woningen genereren derhalve maximaal 67,1 motorvoertuigen per etmaal. Het textielbedrijf is in de zin van de ASVV 2012 beschouwd als een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf. Hiervoor geldt verkeersaantrekkende werking van 3,9 en 5,7 motorvoertuigen per etmaal per 100 m². Wanneer ervan uitgegaan wordt dat het textielbedrijf een oppervlak had van 760 m², resulteert dit in een verkeersaantrekkende werking van 43,3 motorvoertuigen per etmaal. Per saldo is er derhalve sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met 24 voertuigbewegingen per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van een spitsintensiteit van 10% betekent dit in de spits één beweging extra per 25 minuten. De Koninginnelaan en de omliggende wegen kunnen deze marginale toename verwerken. Verkeersmaatregelen worden dan

ook niet nodig geacht. De realisatie van de woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

Voor de rijwoningen (gebruiksoppervlak circa 83 m²) geldt op grond van de Nota Parkeernormen een parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen; voor de appartementen (gebruiksoppervlak circa 60 m²) bedraagt die norm 1,2 parkeerplaatsen. Derhalve zijn er 16 parkeerplaatsen (4x1,8 + 7x1,2) noodzakelijk. Deze zullen worden aangelegd op het plein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering (zie paragraaf 2.5.7). Alle parkeerplaatsen krijgen een openbaar karakter zodat ook aan de eis uit de Nota parkeernormen wordt voldaan dat per 3 woningen tenminste één parkeerplaats openbaar moet zijn.

### 3.2.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. Op enkele plekken zullen in de verharding wel bomen worden ingeplant. De tuinen krijgen uiteraard een groen karakter.

### 3.2.4. Water

Het terrein is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. Door de aanleg van de tuinen zal dit bebouwde en verharde oppervlak per saldo afnemen. Het bouwplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep).

Infiltratie van regenwater binnen het plangebied heeft de voorkeur boven afvoer naar oppervlaktewater via een regenwaterriool. In het kader van de planuitwerking zal worden onderzocht in hoeverre infiltratie ter plaatse mogelijk is, mede gelet op het feit dat in de huidige situatie sprake is van wateroverlast.

# Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

## 4.1. Algemeen

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

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

## 4.2. Milieuaspecten

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

### 4.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is bodemonderzoek[1] uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie over het algemeen licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en PCB. Uitzondering hierop betreft de noordwesthoek van het perceel waar sprake is van een sterke verontreiniging met PAK in de grond. De sterke verontreiniging beperkt zich tot de zintuiglijk zwak kool- en puinhoudende bodemlaag (tot 0,8 à 1,0 m-mv) en heeft een omvang van 45 m² / circa 40 m³. In verband met de verontreiniging met PAK is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het grondwater ter plaatse is enkel als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Gezien de hoeveelheid (> 25 m³) sterk met PAK verontreinigde grond is in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve zal de voorziene herontwikkeling naar woningbouw gezien worden als saneringshandeling, waarvoor een saneringsmaatregel noodzakelijk is. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een BUS-melding (saneringsplan) bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Na goedkeuring van de BUS-melding door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op

[1] Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek herontwikkeling perceel Koninginnelaan 81-85 te Soest, 152756, De Meern, 23 mei 2019

basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Naar verwachting vormen de saneringskosten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 4.2.2. Milieuzonering

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

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

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

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtaf-

standen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

**Afbeelding 9: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.**

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

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

*Situatie in het projectgebied*
Met uitzondering van het café aan de overzijde van het plangebied zijn er in de directe omgeving uitsluitend woningen aanwezig. Het plangebied is daarmee te kenschetsen als een rustige woonwijk.

Het café 't Hartje ten noorden van de Koninginnelaan behoort tot milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter). De dichtstbijzijnde woningen in het plangebied worden op grotere afstand dan 10 meter vanaf deze horecafunctie gerealiseerd. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden.

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

### 4.2.3. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een 30 km/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

*Conclusie*
Vanuit akoestisch oogpunt is er ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmering voor het realiseren woningbouw in het plangebied.

### 4.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en $NO_2$. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 11 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

*Conclusie*
Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

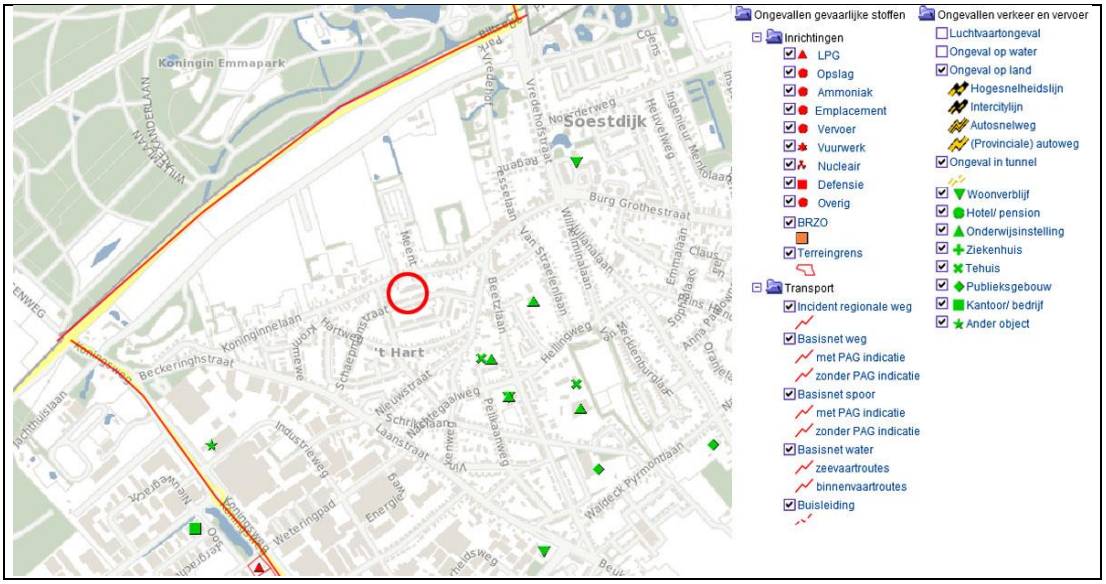
### 4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

**Afbeelding 10: Fragment risicokaart.**



Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

*Conclusie*
Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 11 woningen in het plangebied.

## 4.3. Water

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

*Algemeen*
Op 15 augustus 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat in het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Wel wordt geadviseerd om bij de uitvoering van de plannen aandacht te besteden aan de wateroverlast op het onderhavige perceel en de belendende percelen, die zich voordoet bij (zware) regenbuien.

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.

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

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

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

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

*Bouwplan*
Uit de klimaateffectatlas van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt dat ter plaatse sprake is van wateroverlast. In de huidige situatie is het maaiveld van dit perceel over het algemeen lager dan het maaiveld (en vloerpeil) dan de omringende percelen. Hierdoor ontvangt dit lager gelegen perceel bij extreme buien van nature het afstromend water van de hogere percelen.

Doordat het terrein in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard is, brengt het bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) verandering teweeg. Door de verandering van de inrichting en het gebruik van het perceel is aandacht nodig voor de verwerking van het hemelwater op het perceel en het beperken van de risico's van de gevolgen van extreme buien zoals weergeven in de klimaateffectatlas.

Voor de verwerking van het hemelwater op het perceel wordt geadviseerd de toepassing van hergebruik van water in het pand en groene daken in combinatie met infiltratie als de grondwaterstanden en bodemopbouw dit toelaten. Bij de detaillering zal extra aandacht moeten zijn voor de mogelijke hemelwateruitstroom uit de afvoer en de passende maatregelen om dit risico te beperken.

Gezien het risico op behoorlijke wateroverlast bij extreme buien op dit perceel door toestroming van water van buiten de plangrens is een slimme detaillering van de bebouwing gewenst, zoals een hoger vloerpeil ten opzichte van het maaiveld en goede vochtdichtheid conform het bouwbesluit. Hiermee kan de schade bij extreme buien flink verminderen.

## 4.4. Natuurwaarden

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

Om te bepalen of er natuurwaarden worden aangetast is een quickscan[2] uitgevoerd.

*Gebiedsbescherming*
Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

**Afbeelding 11: Plangebied.**

| Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aantal woningen | 50 | | 100 | | 250 | | 500 | |
| Afstand (km) | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg |
| 1 | 0,01 | 0,09 | 0,02 | 0,18 | 0,04 | 0,44 | 0,08 | 0,89 |
| 2 | 0,00 | 0,03 | 0,00 | 0,06 | 0,01 | 0,14 | 0,02 | 0,28 |
| 3 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,08 | 0,01 | 0,15 |
| 4 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,05 | 0,01 | 0,10 |
| 5 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,04 | 0,01 | 0,08 |
| 6 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 0,00 | 0,05 |
| 7 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,04 |
| 8 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,04 |
| 9 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,03 |
| 10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,03 |

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is een tabel opgenomen waarin de indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied is aangegeven. Het onderhavige plangebied ligt op ruim 9 kilometer van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Uit de tabel blijkt dat op een afstand van 9 kilometer bij bouwplannen van

[2] Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., Quick scan Wet natuurbescherming totaalsloop bedrijfspand en nieuwbouw woningen, Koninginnelaan 81-85 te Soest, 152756, De Meern, 4 april 2019

50 woningen zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase, de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie bij 11 woningen ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

*Soortenbescherming*
Uit de quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk deel uitmaakt van foerageergebied van vleermuizen. Met de geplande herinrichting blijft de bestaande open structuur gehandhaafd, waardoor er geen verlies van foerageergebied is. Daarnaast wordt op basis van het grote aanbod gelijkwaardige foerageeralternatieven in de directe omgeving niet verwacht dat het plangebied een essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. De bomen en/of bebouwing maken mogelijk onderdeel uit van vliegroutes. Echter, omdat er in de directe omgeving van het plangebied voldoende (al dan niet betere) opgaande structuren (in de vorm van bebouwing en bomen) aanwezig zijn, zal er geen sprake zijn van significante aantasting van eventuele essentiële vliegroutes. Wel dient er tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot in oktober/november) rekening te worden gehouden met vleermuizen. Vleermuizen kunnen bijvoorbeeld verstoord worden door verlichting. Vleermuizen vliegen en foerageren bij schemer en in het donker. Derhalve zullen werkzaamheden bij daglicht geen verstoring veroorzaken. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende groenstructuren optreedt.

Om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen dient gedurende het voorplantingsseizoen (globaal van april tot en met juli) het ontstaan van ondiepe plassen en poelen (in bijvoorbeeld de bandensporen) voorkomen te worden. Dit kan door de plassen en poelen vroegtijdig te dempen met grond en direct in te zaaien met een grasmengsel. Kale gronden en grond- en/of zandhopen die voor langere tijd ongebruikt blijven liggen kunnen ingezaaid worden met een grasmengsel zodat eventuele rugstreeppadden zich niet voor de winterperiode (van oktober tot april) kunnen ingraven. Voorts kan toegang voor amfibieën tot een braakliggend terrein worden voorkomen door het terrein af te schermen (bijvoorbeeld door plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond).

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van foerageergebied van algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorieën 1 tot en met 5. Gezien de beperkte omvang van het plangebied en de gelijkwaardige foerageeralternatieven in de directe omgeving wordt aangenomen dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van algemene vogelsoorten en soorten uit die categorieën. Op grond van de Wet natuurbescherming zijn alle broedvogels, nesten en eieren beschermd. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd worden mogelijk nesten verstoord of vernietigd. Derhalve dient rekening te worden gehouden met broedvogels. Geadviseerd wordt met de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen met voorkeur in de winter aan te vangen. De meeste vogels broeden in de periode van circa 15 maart tot 15 juli. Echter wordt benadrukt dat alle broedvogels beschermd zijn ook als zij buiten het reguliere broedseizoen broeden. Indien de aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden toch gepland

staat tijdens het broedseizoen, dient de planlocatie voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecoloog gecontroleerd te worden op broedgevallen. Aanwezigheid van eventuele nesten kan er toe leiden dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden tot na het broedseizoen.

*Conclusie*
De natuurwaarden vormen indien bovenstaande matregelen in acht worden genomen geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV), waarbij onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan100 m² en dieper dan 30 cm – mv. Derhalve is archeologisch bureauonderzoek[3] uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse de aanwezigheid van een (boeren)erf mogelijk, al is hiervoor geen concreet historisch bewijs. Het meest oostelijke deel van het plangebied ligt wel deels binnen een bebouwd perceel dat op de kadastrale minuutkaart uit 1826 zichtbaar is. Mogelijk gaat deze bewoning ver terug in de tijd. Op het perceel kunnen theoretisch afvalkuilen, waterputten en/of -kelders, drinkkuilen, enzovoort uit de periode 1600-1900 aanwezig zijn. Deze resten liggen – indien aanwezig - naar verwachting onder het esdek, vanaf circa 40-50 cm -mv. Vanaf de 19de eeuw is het perceel (herhaaldelijk) bebouwd. In de vroege jaren 70 is het huidige gebouw gerealiseerd, waarvan wordt verwacht dat het een verstorende fundering heeft. Het ligt in de verwachting dat in ieder geval een deel van het plangebied is verstoord door deze bouwactiviteiten Aangezien dit gebouw mogelijk in de jaren 70 pas is gesloopt, is het waarschijnlijk dat de funderingen volledig zijn getrokken.

Geadviseerd wordt een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen (verkennende fase) binnen het plangebied uit te voeren. Doel van het onderzoek is:
- de omvang, diepte en verspreiding van eventuele recente verstoring in kaart te brengen;
- vast te stellen of de hoge zwarte enkeergrond (nog) in het plangebied aanwezig is en zo ja, wat hiervan de omvang, diepte en verspreiding binnen het plangebied is;
- vast te stellen of binnen het plangebied dekzand aanwezig is en zo ja, wat hiervan de omvang, diepte en verspreiding binnen het plangebied is.

Het verkennend booronderzoek dient te worden uitgevoerd conform KNA 4.1 protocol 4002. Indien uit het booronderzoek blijkt dat een esdek ontbreekt en de verstoring naar mening van het bevoegd gezag aanzienlijk is, kan de verwachting naar laag worden bijgesteld, en kan het plangebied worden vrijgegeven. Bovenstaand advies is beoordeeld door de bevoegde overheid.

[3] Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Koninginnelaan 81-83, Soest, gemeente Soest, Status Definitief, B19-39, Amsterdam, 24 juli 2020

Ook voor 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.

## 4.6. Kabels en leidingen

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

# Hoofdstuk 5. Planologisch juridische regeling

## 5.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3), Verkeer (artikel 4), Wonen (artikel 5), Wonen-Gestapeld (artikel 6) en de dubbelbestemming Waarde - archeologie middelhoge verwachting (artikel 7) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

## 5.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## 5.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

*Artikel 1 en 2*
In artikel 1 zijn de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en artikel 2 bevat de wijze van meten en berekenen.

*Artikel 3 - Tuin*
De onbebouwde gronden en gronden bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan.

*Artikel 4 - Verkeer*
De inrit en de parkeervoorzieningen hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn onder meer ook groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

*Artikel 5 - Wonen*
De woningen met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en( kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen". Ook het achterste perceelsgedeelte van Koninginnelaan 79 heeft deze woonbestemming.
In de bouwvlakken zijn de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' aangegeven, zodat uitsluitend aaneengebouwde woningen en appartementen zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:
Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:
Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begrippen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Bedrijf aan huis:
Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

*Artikel 6 Wonen - Gestapeld*
Het appartementengebouw zijn bestemd voor "Wonen – Gestapeld", zodat uitsluitend appartementengebouwen zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:
Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Voor de vrijstaande bergingen is hiertoe een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven.

Bedrijf aan huis:
Net als bij de rijwoningen is een bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan.

*Artikel 7 - Waarde - Archeologie middelhoge verwachting*
Op basis van het archeologisch onderzoek is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan waarbij wordt uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde aangepast naar een middelhoge verwachtingswaarde. In het plangebied is geen nieuwe bebouwing of grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter toegestaan, met een oppervlakte van meer dan 500 m². Deze laatste uitzondering is opgenomen, omdat deze verwachtingswaarde ook over de toekomstige woonpercelen heen ligt. Voor elke aan- of uitbouw en voor elke inrichting van de tuin zou dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. De kosten van een dergelijk onderzoek staan in die gevallen (minder dan 500 m²) niet in verhouding tot de beoogde bebouwing of bewerking. Daarom is voor kleinschalige bebouwing en grondbewerkingen een uitzondering gemaakt op de verplichting om archeologisch onderzoek te doen.

*Artikel 8 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.

*Artikel 9 Algemene bouwregels*
In de algemene bouwregels is bepaald dat een bestaande en afwijkende maatvoering en situering mag worden gehandhaafd. Daarnaast zijn regels opgenomen over het overschrijden van de denkbeeldige dakvlakken en met betrekking tot onderkeldering.

*Artikel 10 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. Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling, dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten, met uitzondering van één bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. In het onderhavige plangebied worden dergelijke inrichtingen niet gewenst geacht. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

*Artikel 11 Algemene afwijkingsregels*
Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name overschrijdingen van maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen opgenomen.

*Artikel 12 Algemene wijzigingsregels*
Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook na een aanpassing van de beleidsnota parkeren of de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan het plan worden gewijzigd.

*Artikel 13 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 artikel 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.

*Artikel 14 Slotregel*
Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 5.4. De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

# Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

## 6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

## 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zijn op 25 april 2018 uitgenodigd voor een informatieavond over de planontwikkeling die in eerste instantie 14 woningen omvatte. Tijdens de avond bleek dat een aantal omwonenden de massa groot vond. Aan de Koninginnelaan ervaart men al tijden een tekort aan parkeerplaatsen en omwonenden waren bang dat, met een aantal huishoudens erbij op deze locatie, de parkeerdruk alleen maar toe zou nemen. Tijdens de avond is door het projectteam uitgelegd dat de ontwikkeling ten alle tijden moet voldoen aan de parkeernorm opgelegd door de Gemeente Soest, en dat dit ontwerp hieraan voldoet. Daarnaast opperde een aantal omwonenden zorgen hebben om geluidsoverlast te krijgen met zoveel nieuwe huishoudens in de buurt. Daarnaast zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk een reactie in te dienen. De initiatiefnemer heeft deze reacties en de beantwoording daarvan in een verslag vastgelegd.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties heeft de initiatiefnemer het plan op meerdere punten laten aanpassen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

1. het aantal woonéénheden is teruggebracht van 14 naar 11 (3 begane grond appartementen, 4 maisonnettes en 4 grondgebonden woningen);
2. aan de Westzijde zijn de maisonnettes komen te vervallen als gevolg waarvan het zicht op de achtertuinen van de woningen Koninginnelaan 87 en Koninginnelaan 89 e.v. tot een minimum is teruggebracht;
3. aan de Westzijde bevinden zich derhalve ook geen balkons meer;
4. het balkon van één van de maisonnettes is verlegd naar de achterzijde als gevolg waarvan het directe zicht op de tuin van Koninginnelaan 87 sterk is teruggebracht;
5. de nokhoogte van de bebouwing haaks op de Koninginnelaan (grondgebonden woningen) is lager geworden;
6. er is meer ruimte ontstaan tussen de gebouwen aan de voorzijde;
7. vanwege een minder benodigd aantal parkeerplaatsen, is er een buffer ontstaan ten opzichte van de achtertuin van de woning Koninginnelaan 79.

## 6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 81-83 en de daarbij behorende stukken wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens die periode krijgt een ieder gelegenheid ziens-

wijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

# Regels

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **3** |
| Artikel 1 | Begrippen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **11** |
| Artikel 3 | Tuin | 11 |
| Artikel 4 | Verkeer | 12 |
| Artikel 5 | Wonen | 13 |
| Artikel 6 | Wonen - Gestapeld | 16 |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologie middelhoge verwachting | 18 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **21** |
| Artikel 8 | Anti-dubbeltelregel | 21 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 22 |
| Artikel 10 | Algemene gebruiksregels | 24 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 25 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 27 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **28** |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 28 |
| Artikel 14 | Slotregel | 29 |

**Bijlagen bij regels**

| | |
|---|---|
| **Bijlage 1** | **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis** |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Koninginnelaan 81-83 van de gemeente Soest.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.BPSOE0067-0201 met de bijbehorende regels en 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 aan huis gebonden bedrijf

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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### 1.7 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

### 1.8 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.

## 1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

## 1.10 archeologisch deskundige

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

## 1.11 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.

## 1.12 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.

## 1.13 archeologische waarde

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

## 1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

## 1.15 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van het bouwperceel, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

## 1.16 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.

## 1.17 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

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

### 1.24 bouwperceel

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

### 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 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.

## 1.34 hoofdgebouw

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

## 1.35 horeca

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf en
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
d. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

## 1.36 internetwinkel

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

a. de transactie via internet tot stand komt;
b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

## 1.37 kangoeroewoning

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van een of twee personen die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

### 1.38 kantoor

een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.

### 1.39 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.

### 1.40 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

### 1.41 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### 1.42 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.

### 1.43 overkapping

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

### 1.44 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 afgewerkte 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.

### 1.45 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.

### 1.46 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

### 1.47 verbeelding

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

### 1.48 vlak

een geografisch bepaald gebied.

### 1.49 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.

### 1.50 woning

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

### 1.51 zijdelingse perceelsgrens

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

### 1.52 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

# Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## 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. **de 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;
d. **de 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 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
e. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
f. **de 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. **de 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. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
i. **de 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. **de 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, ventiliatiekanalen, 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. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
c. **het peil in andere gevallen:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

# 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;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

**3.2.1 Erkers en ingangspartijen:**

Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

d. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
e. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
f. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
g. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
h. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 5.2.2.

**3.2.2 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

| **andere bouwwerken** | **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 Verkeer

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. groen- en speelvoorzieningen;
d. bermen en overige verhardingen;
e. overige voorzieningen, zoals terrassen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, ondergrondseafval inzameling en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 4.2.1 Gebouwen

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan.

### 4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

| **andere bouwwerken** | **maximum bouwhoogte** |
|---|---|
| licht-, vlaggen- en andere masten | 10 meter |
| speelvoorzieningen | 5 meter |
| overige andere bouwwerken | 3 meter |

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt dat op de voor '**Verkeer**' als bedoeld in lid 4.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de in de "Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter" van 28 september 2017, vastgelegde parkeernormen.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 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.

## 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 5.2.1 Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding **'aaneengebouwd'** zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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 150m²;
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. in afwijking van het bepaalde sub b en c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet worden uitgebreid of verhoogd;
e. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

### 5.2.3 Andere bouwwerken

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

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

b. voor het bouwen van een zwembad dient het volgende in acht te worden genomen: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen.

## 5.3 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:

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

## 5.4 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;
    4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan 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. aan de in de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 vastgelegde parkeernormen wordt voldaan en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    7. 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;
    8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

# Artikel 6 Wonen - Gestapeld

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - Gestapeld**' 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. andere bouwwerken;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 6.2.1 Gebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** respectievelijk **'maximum bouwhoogte (m)**' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. 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 |

c. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

### 6.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

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

## 6.3 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;
    4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan 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. aan de in de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter, die op 28 september 2017 vastgelegde parkeernormen wordt voldaan en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    7. 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;
    8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

## 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3 en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd, danwel ten behoeve van het uitsluitend verrichten van administratieve werkzaamheden, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

# Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie middelhoge 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 middelhoge verwachting'** voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

## 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 7.2.1 Verbod

Op de voor '**Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'** mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 7.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

### 7.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.2.1 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 500 m² wordt uitgebreid, of;
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 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.

### 7.3.2 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.

#### 7.3.3 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.

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

#### 7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor '**Waarde - Archeologie middelhoge 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 500 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.

#### 7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 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 500 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.

#### 7.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 7.4.1 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.

### 7.4.4 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.

### 7.4.5 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.

## 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '**Waarde - Archeologie middelhoge 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 8 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 9 Algemene bouwregels

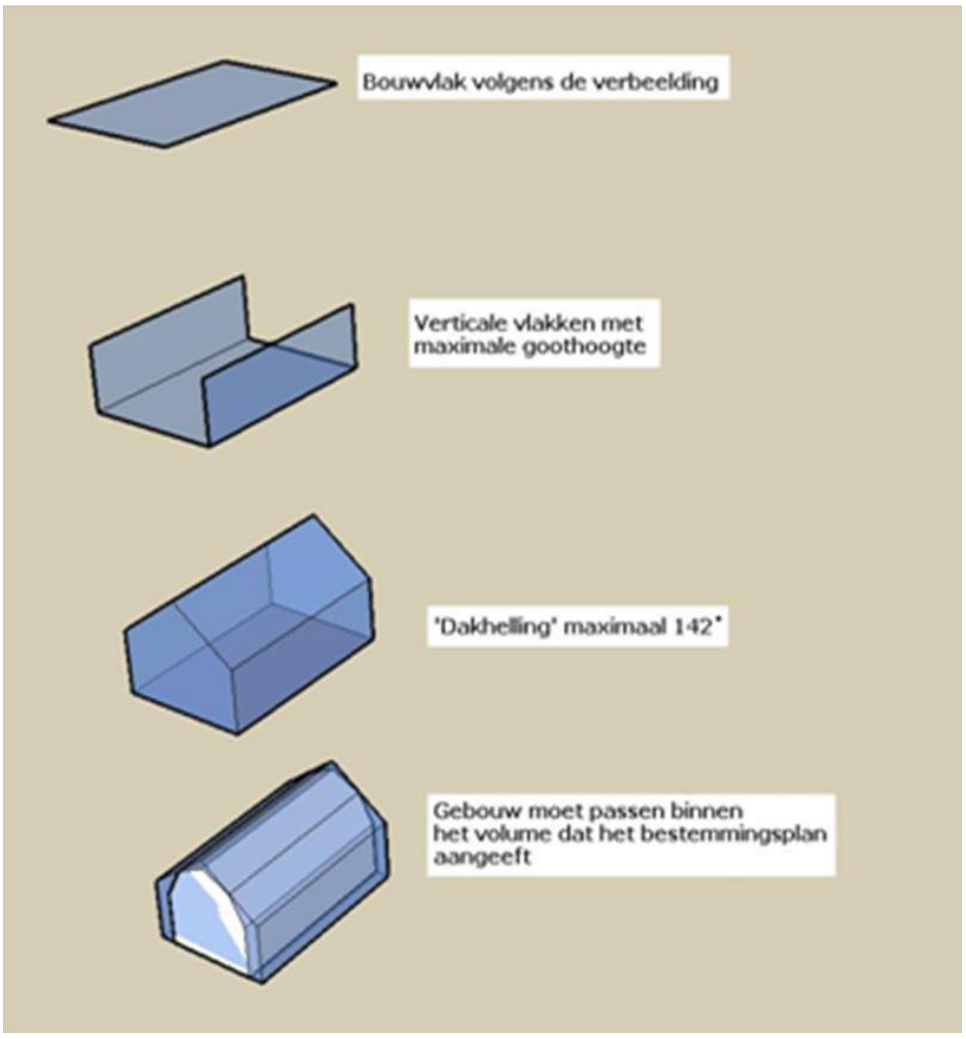
## 9.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in lid 9.4 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
b. Het bepaalde in lid 9.1, sub a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## 9.2 Maximum goothoogte

a. Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in lid 9.3: Figuur maximale goothoogte).
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

## 9.3 Figuur maximale goothoogte




## 9.4 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3.30 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak 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 1.00 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.

# Artikel 10 Algemene gebruiksregels

## 10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in Artikel 13 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen. Onder het verboden gebruik valt in ieder geval het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

## 10.2 Verboden gebruik

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 11 Algemene afwijkingsregels

## 11.1 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 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 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

## 11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 11.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in Artikel 5 wordt gebruikt als aantoonbare afhankelijke mantelzorg woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
d. de mantelzorg wordt beëindigd indien daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt;
e. indien het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als mantelzorgwoning niet mogelijk is, mag het bevoegde gezag voor wat betreft de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een gebouw met de bestemming 'Wonen' afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits aanvrager aantoont, onverminderd het bepaalde onder c en d van dit lid, dat het zelfstandig op te richten gebouw na de beëindiging van de mantelzorg wordt verwijderd;
f. de mantelzorg woonruimte slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk bij de aanvraag verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit artikel, zulks op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake ouderen- of gehandicaptenzorg en op grond van een schriftelijk advies van een huisarts.

## 11.4 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan;
e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd;
f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

# Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

## 12.1 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.

## 12.2 Nota Parkeernormen en Parkeerfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de "Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter" van 28 september 2017 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

## 12.3 Wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

a. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel;
b. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 1, 2 of 3, zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%;

c. Het bepaalde in lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### 13.2 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 13.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub 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 13.2, sub 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.

### 13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Koninginnelaan 81-83.

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1
# Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | | | | | | |
| 014 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | | | | | | |
| 014 | 2 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 014 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 15 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | | | | | | |
| 1552 | 2 | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 1581 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | | | | | | |
| 1581 | 1 | - v.c. < 2500 kg meel/week | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 1584 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | | | | | | |
| 1584 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 1584 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 1593 t/m 1595 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 18 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | | | | | | |
| 182 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 20 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | | | | | | |
| 205 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 22 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | |
| 2222.6 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 2223 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 2223 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 2224 | | Grafische reproduktie en zetten | 30 | 0 | 10 | 10 | 30 | 2 |
| 2225 | | Overige grafische aktiviteiten | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 D | 2 |
| 223 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 26 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | | | | | | |
| 262, 263 | 0 | Aardewerkfabrieken: | | | | | | |
| 262, 263 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 30 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | | | | | | |
| 30 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 31 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | | | | | | |
| 316 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | | | | | | |
| 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 36 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | |
| 361 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 362 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 30 | 10 | 10 | 10 | 30 | 2 |
| 363 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 45 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | |
| 45 | 3 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 50 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | |
| 5020.4 | B | Autoboeklederijen | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 |

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 51 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | |
| 511 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 52 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | |
| 527 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 |
| 55 | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | | | | | | |
| 5552 | | Cateringbedrijven | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 60 | - | VERVOER OVER LAND | | | | | | |
| 6022 | | Taxibedrijven | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 64 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | |
| 641 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 642 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 C | 0 | 10 | 1 |
| 70 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | | | | | | |
| 70 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 71 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | |
| 714 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 D | 2 |
| 72 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | |
| 72 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 73 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | |
| 731 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 30 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 732 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 85 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | | | | | | |
| 8512, 8513 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 92 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | | | | | | |
| 921, 922 | | Studio's (film, TV, radio, geluid) | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 9234 | | Muziek- en balletscholen | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 9234.1 | | Dansscholen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 9251, 9252 | | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 9262 | F | Sportscholen, gymnastiekzalen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 93 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 9302 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 9304 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 9305 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 C | 0 | 10 D | 1 |

# Analoge verbeelding




## Plangebied

Plangebiedsgrens

## Bestemmingen

T — Tuin

V — Verkeer

W — Wonen

W-GS — Wonen - Gestapeld

WR-AMV — Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

## Aanduidingen

bouwvlak

[aeg] — aaneengebouwd

[bg] — bijgebouwen

[sba-bst] — specifieke bouwaanduiding - bestaand

4 — maximum bouwhoogte (m)

3,5 / 8,5 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

## Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

schaal 1:500
formaat A3
getekend buRO
afdeling

blad 1 van 1

NL.IMRO.0342.WPSOE0067-0201

| status | voorontwerp | ontwerp | vastgesteld | wijziging n.a.v. vaststelling | Raad van State |
|---|---|---|---|---|---|
| datum | | augustus 2020 | | | |

# Ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 81-83


Gemeente Soest
Raadhuisplein 1 3762 AV Soest
postbus 2000 3760 CA Soest
www.soest.nl
tel. 035-6093411
fax 035-6093689

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl