

GEMEENTE SOEST

Regels

Vastgesteld bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Soesterberg Noord, kamer 2 – voormalig Elma-terrein'

NL.IMRO.0342.BPSTB0033-0301

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Geluidbelasting vanwege een bedrijf	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 4	Woongebied	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie Lage verwachting	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Soesterberg Noord, kamer 2 - voormalig Elma-terrein van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.BPSTB0033-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 archeologisch deskundige:

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

1.9 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 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.10 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.

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 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.

1.14 bedrijf-aan-huis:

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

1.15 begane grondbouwlaag:

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

1.16 beroep-aan-huis:

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.

1.17 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het Chw ontwerpbestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 buitenruimte:

ruimte behorende bij een woning, zoals een tuin of een balkon.

1.27 bijbehorende 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.

1.28 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.

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidsluwe gevel:

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt, en waarvan tevens de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen niet hoger is dan 48 dB(A) (inclusief 5 dB aftrek naar analogie met artikel 110 Wet geluidhinder), alsmede de geluidsbelasting vanwege inrichtingen als bedoeld in artikel 1.1 lid 3 van de Wet milieubeheer niet hoger is dan 50 dB(A).

1.31 geluidsgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.32 gemeentelijke parkeernorm:

de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (3e herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 14 oktober 2021. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

1.33 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.34 halfvrijstaande woning:

een woning van het type twee-aaneen gebouwd.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 horeca:

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
2. het verstrekken van nachtverblijf;
3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.38 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen: 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
c. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

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 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 centimeter;
b. in andere gevallen: de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, 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.

1.41 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.

1.42 straatmeubilair:

meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.43 verbeelding:

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

1.44 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.45 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.

1.46 waardevolle archeologische laag:

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.47 wonen:

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

1.48 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor niet meer dan één huishouden.

1.49 woonhuis:

een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

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 meter 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;
k. de hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

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

Artikel 3 Geluidbelasting vanwege een bedrijf

De geluidbelasting vanwege een bedrijf wordt bepaald in overeenstemming met de 'Handleiding meten- en rekenen industrielawaai 1999'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
c. tuinen en erven;
d. groen en groenvoorzieningen;
e. wegen, paden en (ondergrondse) parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder opslagbuffers voor hergebruik van regenwater, huishoudelijk afvalwater en infiltratievoorzieningen;
g. bij de bestemming behorende overige voorzieningen, zoals, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidsvoorzieningen, verblijfsgebieden en straatmeubilair, waaronder wordt mede begrepen (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glasinzameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' gelden de volgende bepalingen:
    1. er mogen uitsluitend grondgebonden vrijstaande, twee-onder-een-kap en drie-onder-een-kap woningen worden gebouwd;
    2. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 meter;
    3. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 11 meter;
    4. de afstand van de voorgevel van een grondgebonden woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter;
    5. de diepte van de achtertuin van grondgebonden woningen bedraagt minimaal 11 meter;
    6. het te bebouwen oppervlakte van een grondgebonden woning mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel.
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld' gelden de volgende bepalingen:
    1. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
    2. er zijn maximaal twee individuele bouwvolumes toegestaan;
    3. de maximale oppervlakte (footprint) per bouwvolume bedraagt maximaal 625 m^2;
    4. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 18 meter;
    5. bergingen dienen inpandig te worden gerealiseerd.
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld of grondgebonden' mogen grondgebonden en/of gestapelde woningen worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:
    1. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd bestaan deze uit twee lagen met een kap;
    2. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 meter;
    3. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 11 meter;
    4. het te bebouwen oppervlakte van een grondgebonden woning mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel;
    5. indien gestapelde woningen worden gerealiseerd bestaan deze uit maximaal 3 bouwlagen;
    6. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
    7. gestapelde woningen hebben aan de oostzijde een voortuin van maximaal 2 meter.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op het bij een woning behorende perceel op een afstand tot maximaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met een maximum van 150 m^2;

c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bijbehorend bouwwerk	**Goothoogte**	**Bouwhoogte**
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

d. 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 omhooglopen.
e. bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd tussen deze gestapelde woningen en de grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden'.

4.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Situering	**Bouwhoogte**
perceelsafscheidingen niet grenzend aan het openbaar gebied	2 meter
perceelsafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied of gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en tot 3 meter achter het verlengde van de voorgevel	1 meter
geluidswerende voorzieningen	10 meter
speelvoorzieningen	5 meter
licht-, vlaggen en andere masten	10 meter
overige andere bouwwerken	3 meter
voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	10 meter
openbare verlichting	10 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in 4.2.2 onder c, op voorwaarde dat het bijbehorend bouwwerk passend is in het stedenbouwkundig bebouwingsbeeld, waarbij in het bijzonder rekening gehouden wordt met:

a. de aansluiting op de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
b. de mate waarin de kapvorm en dakhellingen van het bijbehorend bouwwerk en het hoofdgebouw overeenkomen;
c. de verhouding met de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders van Soest zijn, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, bestaande waardevolle bomen, openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

4.5 Voorwaardelijke verplichting woningdifferentiatie

Ten minste 20% van het totaal aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Woongebied' dient te bestaan uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021' zoals vastgesteld op 14 oktober 2021 of diens rechtsopvolger.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging ten behoeve van hogere appartementengebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen lid 4.2.1, sub c, onder 4 en lid 4.2.1, sub d, onder 6 en 7 wijzigen ten behoeve van hogere gebouwen voor gestapelde woningen, met inachtneming van de volgende regels:

a. het wijzigingsplan is in overeenstemming met een door de gemeenteraad vastgestelde integrale gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord;
b. het wijzigingsplan waarborgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen conform de 'Nota Parkeernormen auto en fiets, 4e herziening d.d. 14 oktober 2021' of diens rechtsopvolger, waarbij de mogelijkheid tot het realiseren van een (half)verdiepte parkeergarage nadrukkelijk wordt afgewogen.

4.6.2 Wijziging ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingsomschrijving in lid 4.1 wijzigen ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

a. het wijzigingsplan is in overeenstemming met een door de gemeenteraad vastgestelde integrale gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord;
b. het wijzigingsplan waarborgt dat de maatschappelijke voorziening geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden oplevert;
c. het wijzigingsplan waarborgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen conform de 'Nota Parkeernormen auto en fiets, 4e herziening d.d. 14 oktober 2021' of diens rechtsopvolger, waarbij de mogelijkheid tot het realiseren van een (half)verdiepte parkeergarage nadrukkelijk wordt afgewogen.

4.7 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. Voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (4e herziening) d.d. 14 oktober 2021. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
b. 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;
c. 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 m^2 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 bedrijfs- of beroepsactiviteiten zijn toegestaan die worden aangeduid met 'A' in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – aan huis in bijlage 2, dan wel bedrijfs- of beroepsactiviteiten die niet als inrichting zijn aangewezen als bedoeld in artikel 1.1 derde lid Wet milieubeheer;
    5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
    6. voor het parkeren moet er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen worden gerealiseerd conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (4e herziening) d.d. 14 oktober 2021' van de gemeente Soest of diens rechtsopvolger;
    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 m^2, voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.;
    9. er geen buitenopslag mag plaatsvinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie Lage verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

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

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de bebouwing 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 10.000 m^2 wordt uitgebreid, of;
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m^2 en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

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

5.3.2 Beperkingen

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

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

5.3.3 Advies

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

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Lage 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 10.000 m^2 zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

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

a. die het 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 10.000 m^2 of minder beslaan, of;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.3 Toetsingscriteria

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

5.4.4 Voorwaarden

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

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

5.4.5 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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 artikel 8 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 7.1 onder 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

8.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone

9.1.1 Milieuhinder van bestaande bedrijven

a Milieuhindercontouren

Bij de uitvoering van het plan en toepassing van regels als opgenomen in hoofdstuk 2 dienen de milieuhinder contouren van de bestaande bedrijven, weergegeven met de gebiedsaanduiding 'milieuzone', in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhinder gevoelige objecten of functies niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.

b Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1.1 onder a voor het realiseren van milieuhinder gevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

c Advies

Bij de beoordeling van het omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1.1 onder b laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een deskundige van de RUD Utrecht.

9.2 Geluidzone - weg cumulatie

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – weg cumulatie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg cumulatie' mogen, in afwijking van het hoofdstuk 'Bestemmingsregels', voor zover de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden (inclusief 5 dB aftrek) wordt overschreden, geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen, tenzij de nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel;
c. gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – weg cumulatie, dienen, voor zover de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden (inclusief 5 dB aftrek) wordt overschreden, te worden gebouwd met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die gevel (bepaald zónder de toepassing van de 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) en 33 dB;
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder b ten behoeve van de verplichting woningen te voorzien van tenminste één geluidluwe gevel, mits:
    1. de realisatie van één geluidsluwe gevel aantoonbaar – mede vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten – niet mogelijk is;
    2. het ontbreken van een geluidsluwe gevel wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld een afsluitbaar balkon (koude serre), een gezamenlijke (niet openbare) geluidsluwe buitenruimte (binnentuin).

9.3 Luchtvaartverkeerzone

e. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' gelden, in aanvulling op de regels in de andere daar voorkomende bestemming(en), beperkingen van de bouwhoogte.

9.3.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen deze zone, geldt de volgende regel:

a. ter plaatse van de maximaal toegestane bouwhoogte bij de onderliggende bestemming mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de daar aangegeven bouwhoogte bedragen. Deze bouwhoogte mag echter niet meer bedragen dan de maximale hoogte die op de verbeelding binnen de luchtvaartverkeerzone middels de aanduiding 'maximum hoogte' is aangegeven;
b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.5.1 onder a voor het bouwen hoger dan de op de verbeelding aangegeven hoogten;
c. alvorens af te wijken vragen burgemeester en wethouders advies aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

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

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m^2 mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

10.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 10.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 Wijzigingen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 alsmede de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis als opgenomen in bijlage 2 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

11.3 Wijzigen van beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

11.4 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 Lage verwachting, 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 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.a met maximaal 10%;

c. Het bepaalde in lid 12.1.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.

12.2 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 12.2.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 12.2.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 12.2.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;

e. Het bepaalde onder 12.2.a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

12.3 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Chw bestemmingsplan 'Soesterberg Noord, kamer 2 - voormalig Elma-terrein'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis