

GEMEENTE SOEST

Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Birkstraat 148 e.o.

NL.IMRO.0342.BPLG0040-0201

12 juli 2021

bestemmingsplan Toelichting

Birkstraat 148 e.o.

ontwerp 12-07-2021

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Milieutechnische haalbaarheid 25
4.1 Bedrijven en milieuzonering 25
4.2 Geluid 25
4.3 Externe veiligheid 25
4.4 Luchtkwaliteit 27
4.5 Bodem 28
4.6 Ecologie 29
4.7 Verkeer en parkeren 30
4.8 Water 31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 32
4.10 Kabels en leidingen 33
4.11 Duurzaamheid 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 De bestemmingen 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Birkstraat 148 is momenteel een dierenpension aanwezig. De eigenaar is voornemens het bedrijf te beëindigen. Een particuliere initiatiefnemer heeft aangeboden om daarbij de grond van het perceel aan te kopen en hiervoor in de plaats twee woningen te realiseren.

In het traject van het principeverzoek heeft de provincie aangegeven dat de realisatie van 2 woningen aan de Zandlaan en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk is. Hierbij wordt een deel van het terrein ingericht als natuur. In totaal worden er 3 burgerwoningen gerealiseerd.

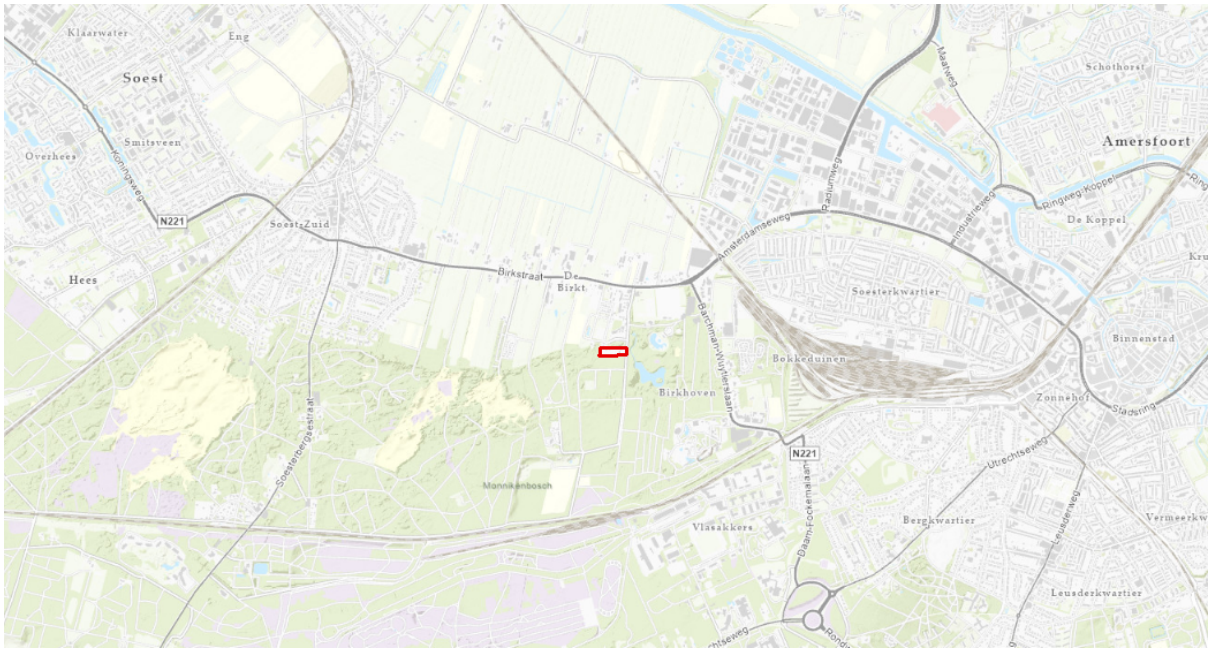
Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet ze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de oostzijde van de gemeente Soest, vlak tegen de gemeentegrens met gemeente Amersfoort aan. Het plangebied heeft een totaal oppervlak van 9.920 m^2. Het perceel ligt in het landelijk gebied van de gemeente Soest. Het plangebied ligt aan een zijweg op circa 350 meter afstand van de Birkstraat. De zijweg leidt naar de percelen tot aan Birkstraat 148. De Birkstraat, is de verbinding tussen de kern Soest (aan de westzijde) en de stad Amersfoort (aan de oostzijde).

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Birkstraat en het buurtschap De Birkt. Aan de oostzijde van het plangebied is de ontsluitingsweg gelegen, daarachter bevindt zich het terrein van Bosbad Amersfoort. Aan de overige zijden wordt het plangebied omsloten door bossen en door de Soesterduinen. Deze bossen zijn tevens aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland (NNN gebied). Verder grenst het perceel deels aan de camping Duynpark Soest.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied in beeld gebracht.



Ligging plangebied Birkstraat 148 e.o. (rood omlijnd)



Begrenzing plangebied Birkstraat 148 e.o. (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op het moment het bestemmingsplan 'Birkstraat 148', vastgesteld door de gemeenteraad van Soest op 8 februari 2018. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting', 'Waarde - Ecologie' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Birkstraat 148 en Landelijk Gebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is op de volgende wijze opgebouwd. Allereerst wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Tevens geeft dit hoofdstuk een planbeschrijving voor de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot komen in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Birkstraat nabij het buurtschap De Birkt. Het perceel is geadresseerd als Birkstraat, maar wordt ontsloten via de Zandlaan. Op het moment zijn binnen het plangebied een aantal gebouwen aanwezig ten behoeve van het dierenpension. Ook is er een aantal buitenverblijven aanwezig. Meer richting de westzijde van het perceel is de bedrijfswoning gelegen. Aan de west- en zuidwestzijde van het perceel zijn een paardenbak en een paddock met bijhorende stal gelegen. Ter plaatse van het perceel is een bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig.

Het perceel is gelegen in een groen bosgebied. Aan alle zijden van het plangebied zijn (delen van) bos aanwezig. Aan de overzijde van de toegangsweg is het gebied De Birkhoven gelegen met daarin o.a. het Bosbad en de Bosvijver. Aan de noordzijde van het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen die deel uitmaken van het buurtschap De Birkt. Deze bedrijven betreffen onder andere een manege, een machinereparatiebedrijf, horecabedrijven en een recreatiepark.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van het plangebied weergegeven.



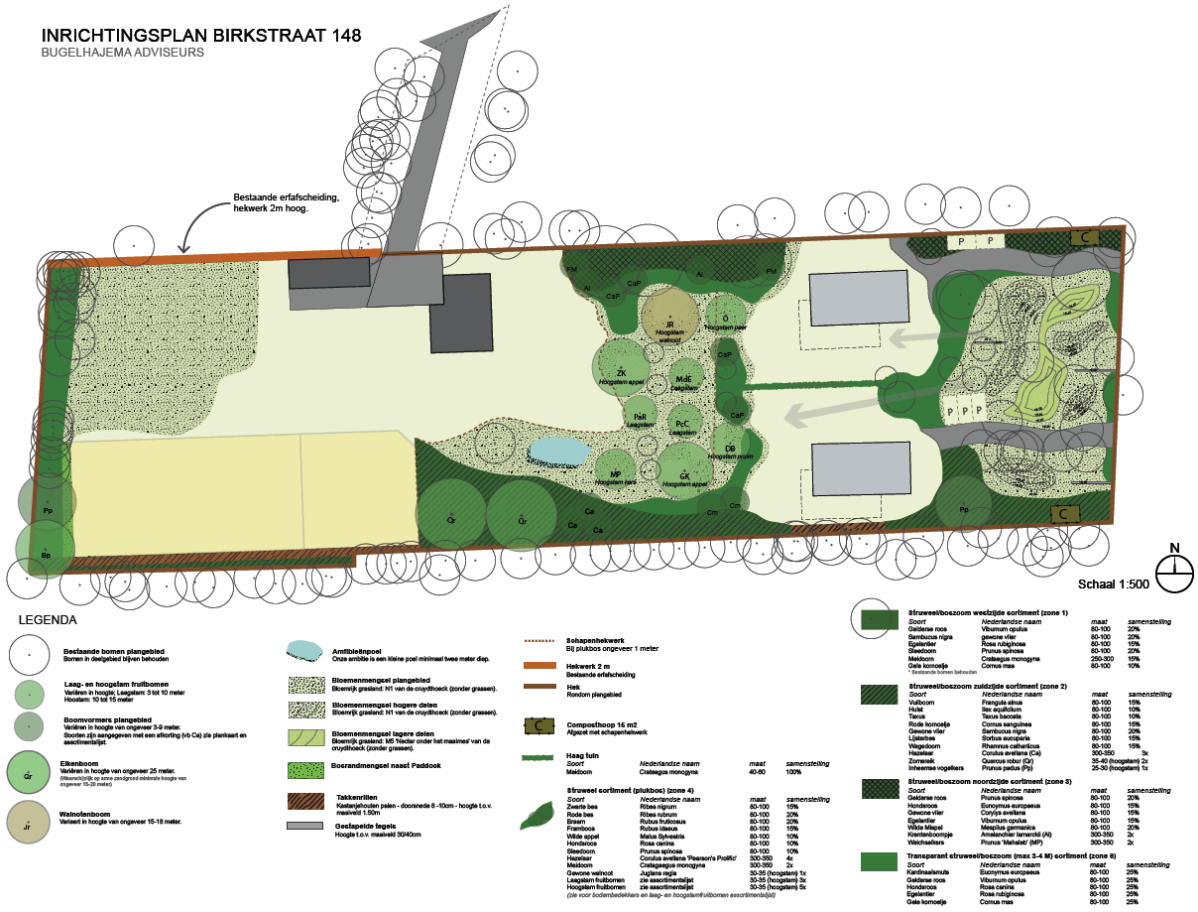




2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het dierenpension ter plaatse te beëindigen en de bebouwing te saneren. De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan. Ter plaatse van het dierenpension is de initiatiefnemer voornemens om twee nieuwe burgerwoningen te realiseren. Daarnaast wil de initiatiefnemer deze gelegenheid gebruiken om de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied te versterken en de omliggende natuurwaarden met elkaar te verbinden. Het inrichtingsplan omvat het gehele terrein dat door de eigenaren van de drie percelen wordt gerealiseerd. Daarmee wordt een nieuwe invulling gegeven aan het gebied waarbinnen de bestaande woning en de twee nieuwe woningen worden ingepast.

Op onderstaande afbeelding is de inrichting van de toekomstige situatie weergegeven. Dit inrichtingsplan is tevens opgenomen in Bijlage 1.



Toekomstige inrichting Birkstraat 148

Wonen in het groen

De initiatiefnemer is voornemens om twee nieuwe woningen te realiseren in een groene omgeving. Hiertoe wordt nieuw groen aangelegd. Het groen wordt op verschillende plaatsen op het perceel gerealiseerd. Het accent ligt op de oostzijde bij de Zandlaan en het middengebied tussen de bestaande en de nieuwe woning in. Hiermee worden de bossen aan beide zijden van het perceel met elkaar verbonden en wordt er een ecologische meerwaarde gecreëerd. Aan de westzijde van het perceel wordt een kruidenweide gerealiseerd.

De woningen worden op een duurzame manier uitgevoerd. De twee nieuwe woningen krijgen per stuk een woonoppervlakte van circa 175 m^2. De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming en de bestaande paardenbak, paddock en paardenstal worden ingepast in het plan met een versterking van de ecologische waarden, zoals in het inrichtingsplan verder verbeeld. De twee scheiding tussen het westelijk gelegen perceel en de twee oostelijk gelegen percelen worden gevormd door een groene zone met

natuurlijke waarden die tevens de scheiding en privacy van de percelen borgt. De bestaande dienstwoning blijft in de huidige vorm bestaan. De bouwmogelijkheden bij deze woning zijn gelijk aan de nieuw te bouwen woningen.

Volume
In het stedenbouwkundig schetsontwerp zijn twee woningen ingetekend met een hoofdgebouw, naast de bestaande (bedrijfs)woning. Het bouwvlak van iedere woning bedraagt 150 m^2. Dit maximale bouwvolume is vastgelegd in de regels. Er zijn twee aparte bouwvlakken aangegeven op de verbeelding voor de nieuwe woningen en een bouwvlak voor de bestaande woning.

Bouwvorm
De nieuwe woningen worden maximaal twee bouwlagen hoog. De nieuwe woningen krijgen een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter. Deze nok en goothoogte zijn ook van toepassing op de bestaande woning. Het dak loopt schuin af door middel van een kap of door middel van een schuin dak. De daken van de nieuwe woningen worden tevens voorzien van zonnepanelen.

Rooilijn
Beide woningen worden in dezelfde rooilijn geplaatst. Er worden geen bijgebouwen voor de rooilijn gebouwd. De rooilijn ligt op circa 35 meter van de voorerfgrens aan de Zandlaan. Bijgebouwen worden allemaal achter de nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning valt buiten de rooilijn van de twee nieuwe woningen aangezien deze zich op een ander deel van het perceel bevindt.

Kernkwaliteiten landschap
Het bosgebied wordt door de inrichting van het perceel Birkstraat 148 verbonden met het nu geïsoleerd liggende natuurgebied aan de noordzijde van het perceel. Het bos dringt daarmee door tot aan de manege. Het gebied wordt ingericht en aangesloten op de omliggende gebieden. Daarbij worden de elementen die kenmerkend zijn voor een coulisselandschap (in vrije vorm) ingezet om die aansluiting te borgen (heggen, houtwal, begroeiing). Met de nieuwe inrichting ontstaan op het perceel twee zones. De oostelijke zone aan de Zandlaan wordt een natuurlijk ingericht gebied met in een open zone daarin de twee woningen. De westelijke zone is een open zone waarin binnen de groen ingerichte grenszones ruimte is voor een woonomgeving met een paardenbak, paddock en stal.

Door de inrichting van de gebiedsgrenzen liggen die twee zones vanaf de Zandlaan en de weg naar het recreatiepark 'verborgen' in het groen. Met de vervlechting van natuur en wonen wordt de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt.

Beeldkwaliteit en inrichting
In het kader van dit initiatief zijn een inrichtingsplan (Bijlage 1) en een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2) opgesteld. Het initiatief heeft als randvoorwaarde om natuur en wonen op een goede manier samen te ontwerpen. De huidige bebouwing wordt vervangen door twee nieuwe woningen in een beperkter bouwvlak en bouwvolume. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor herstel en versterking van natuur.

De nieuwe woningen zijn in de lengterichting van het kavel georiënteerd. Daarmee wordt voldoende afstand tussen de woningen geborgd. De kopgevel is naar de voorerfgrens georiënteerd om de vlakwerking vanaf de weg te beperken. De kap ligt in de lengterichting en is georiënteerd naar het zuiden zodat de zuidelijke dakhelling ideaal is voor zonnepanelen.

Bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen is rekening gehouden met de volgende aandachtspunten:
- De bouwwerken passen in de omgeving, houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- Er is een duidelijke relatie tussen binnen en buiten, gericht op natuurbeleving;
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik zijn terughoudende naturel of gedempte kleuren.

De uitvoering van de woningen in natuurlijke materialen zorgt dat ze minder aanwezig zijn in de bosrijke

omgeving. De houten gevel en houten opbouw maakt dat een relatief eenvoudig funderingsconcept volstaat, waarmee de impact op de bodem ook in dit opzicht beperkt blijft. De daken worden zo mogelijk voorzien van een sedum dak, dat zowel bijdraagt aan de infiltratie als aan een versterking van de biodiversiteit.

In het kader van dit initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de te gebruiken materialen nader worden uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan is te vinden in Bijlage 2.

De inpassing van de woning in de omgeving is geborgd in het inrichtingsplan wat is opgenomen in Bijlage 1. In het ontwerp zijn op het perceel verschillende accenten aangebracht. Een gecultiveerd deel waar de woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd, en een meer ongecultiveerd deel waarop de nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Dit versterkt de natuurwaarden op het perceel. Het perceel grenst tevens aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De perceelinrichting sluit qua karakteristieken aan op de natuurwaarden in de omgeving.

De volgende aandachtspunten zijn bij de kavelinrichting gehanteerd:

- de voorzijde van de bebouwing is georiënteerd op de Zandlaan;
- de lengterichting van de bebouwing is oost-west;
- de tuininrichting is beperkt tot de directe omgeving van de woning en gaat op natuurlijke wijze over in het aansluitende bosgebied;
- afrasteringen op de perceelsgrenzen in hout uitgevoerd conform inrichtingsplan, afscheidingen op het terrein door beplanting;
- ontsluiting verloopt via de Zandlaan;
- buitenverlichting blijft beperkt tot oriëntatieverlichting.

Ecologische waarden

De natuurwaarde van de huidige inrichting is zeer beperkt. Het plangebied heeft een beperkte omvang, is de afgelopen jaren intensief gebruikt en heeft nauwelijks variatie in vegetatie en bodemstructuur.

Het nieuwe plan voorziet in minder bebouwing én het vastleggen van de realisatie van natuur. Een groot deel van het perceel wordt ingericht met nieuwe natuur. Dit betekent een toevoeging van natuurwaarden grenzend aan het NNN (het perceel valt daar niet binnen). Deze elementen komen terug in het opgestelde inrichtingsplan van het natuurdeel van het plangebied (zie hiervoor Bijlage 1 Inrichtingsplan). De openheid van het perceel wordt behouden. Er wordt wel een middengebied gecreëerd met aanplant van struiken en laagstam (fruit)bomen. Tevens wordt de overgang naar het bos op een aantal plekken met een mantel-zoom vegetatie beter ingevuld.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt met het toevoegen van een mantelzoom vegetatie een kwaliteitsverbetering voor de natuurwaarden gerealiseerd. Langs de zuidrand van het terrein wordt op een aantal zones struiken aangeplant om een geleidelijke overgang aan de bosrand te creëren. Het zorgt voor een gelaagdheid in de vegetatie, waardoor meer natuurlijke gradiënten ontstaan. De mantel-zoom vegetatie heeft veel toegevoegde waarde voor diverse soorten flora en fauna. Bovendien doet het ook dienst als natuurlijke erfscheiding. Tussen de takken kunnen kleine zoogdieren, zangvogels en reptielen schuilen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Uitvoering
De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Planspecifiek
Het initiatief is niet strijdig met de prioriteiten en de afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief is niet strijdig met de regels uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden, dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee woningen en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning. De ontwikkeling van woningen wordt in beginsel gezien als een stedelijke ontwikkeling.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen gebouwd worden. Een verdere toetsing aan de hand van de ladder is niet noodzakelijk aangezien de grens van 12 woningen niet wordt overschreden.

Conclusie
Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Een uitgebreide toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie legt de provincie haar integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De provincie wil dat de provincie Utrecht het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft, ook in 2050. Daarbij staat zij voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave is daarmee de vraag hoe wij de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Ook zal het nodig zijn om prioriteiten te stellen en keuzes te maken.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van de gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is er een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

waarin Stad en land gezond zijn;

- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden bezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit bereiken we door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren,zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Al deze thema's zijn in verband te brengen met het streven naar een duurzame, circulaire en in alle opzichten gezonde en vitale provincie. Dit betekent dat herbruikbaarheid van grondstoffen en producten ontstaat en dat waardevernietiging en verlies aan biodiversiteit wordt voorkomen. Kortom: met de ambities in deze Omgevingsvisie dragen wij bij aan het verbeteren van de brede welvaart waarbij wij onder brede welvaart zowel de kwaliteit van leven in het hier en nu verstaan, als die van latere generaties of die van mensen elders in de wereld.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief draagt bij aan de ambities van de provincie Utrecht. Ter plaatse wordt gezorgd voor een klimaatbestendige en duurzaam ingerichte woninglocatie. Het initiatief sluit aan bij de provinciale omgevingsvisie en is voor het overige niet strijdig.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is, samen met de provinciale omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De omgevingsverordening legt de beleidsthema's zoals uitgewerkt in de provinciale omgevingsvisie vast in concrete regelgeving.

Planspecifiek
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van toepassing: artikel 7.9, 9.8 en 9.13. Hieronder worden de artikelen uitgewerkt en beschreven.

Artikel 7.9:
In dit artikel zijn de verschillende landschapstypen binnen de provincie aangeduid. Het plangebied is hierin aangemerkt als onderdeel van het gebied Utrechtse Heuvelrug. Met betrekking tot bestemmingsplannen in dergelijke gebieden zijn de volgende regels opgesteld:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
   a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
   b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Hieronder wordt uitgewerkt hoe in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de bovengenoemde regels.

1. a. Ten behoeve van voorliggend initiatief is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is tevens opgenomen in Bijlage 1. Het inrichtingsplan houdt rekening met de geldende kernkwaliteiten ter plaatse van het plangebied. Bovendien is het inrichtingsplan verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.
   b. Op het moment is ter plaatse van het plangebied een dierenpension gevestigd. Dit bedrijf zal verdwijnen en er komen 2 burgerwoningen in de plaats terug. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt tevens aangegrepen om de landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse te versterken, er worden geen kernkwaliteiten aangetast.
2. Een motivering met betrekking tot de kernkwaliteiten en hoe hiermee rekening is gehouden in het ontwerp is opgenomen in paragraaf 2.2 van dit bestemmingsplan.

Artikel 9.8
Artikel 9.8 van de verordening stelt regels met betrekking tot de kernrandzones in de provincie. In dit artikel zijn de volgende regels opgenomen:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
   a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
   b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
   c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
   d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Hieronder wordt uitgewerkt hoe in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de bovengenoemde regels.

1. a. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.
   b. Het initiatief is op een goede landschappelijke manier ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie Bijlage 1).
   c. Zoals eerder aangegeven is deze voorwaarde in paragraaf 2.2 nader uitgewerkt.
   d. Het initiatief schaadt geen omliggende functies.

2. In paragraaf 2.2 is tevens een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Artikel 9.13
In artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening is een verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied opgenomen. Aangezien het plangebied in het buitengebied is gelegen kan in de eerste instantie geen verstedelijking plaatsvinden. Het plangebied is echter aangemerkt als uitzonderingsgebied op dit verbod voor verstedelijking. Deze uitzondering is geregeld in artikel 9.13. Wel dient er voldaan te worden aan enkele voorwaarden welke in artikel 9.13 zijn opgesomd. Het artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw op is opgenomen in de Bijlage 18 Wonen en werken;
   b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
   c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
   d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
   e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
   f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Hieronder wordt uitgewerkt hoe in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de bovengenoemde regels.

1. a. In paragraaf 3.3.2 wordt het initiatief getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Deze woonvisie is afgestemd op het provinciale programma woningbouw. Er wordt hiermee aan deze voorwaarde voldaan.
   b. Het plangebied ligt nabij de stadsgrenzen van Amersfoort. Tevens wordt het initiatief gerealiseerd ter plaatse van bestaande bebouwing welke aansluit bij een bestaand bebouwingslint. Het initiatief vindt dus plaats in aansluiting op het bestaande stedelijke gebied.
   c. Het initiatief zal niet leiden tot extra bodemdaling.
   d. Het initiatief voorziet in natuurontwikkeling en -versterking ter plaatse. Dit wordt mede uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1.
   e. Zoals in het inpassingsplan aangegeven wordt ter plaatse voorzien in natuurontwikkeling. De instandhouding van het geheel wordt verankerd in de regels van dit plan.
   f. Het inrichtingsplan, en daarmee dit bestemmingsplan, draagt bij aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse.
2. De gewenste motivering is hierboven opgenomen. Een beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in paragraaf 2.2.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

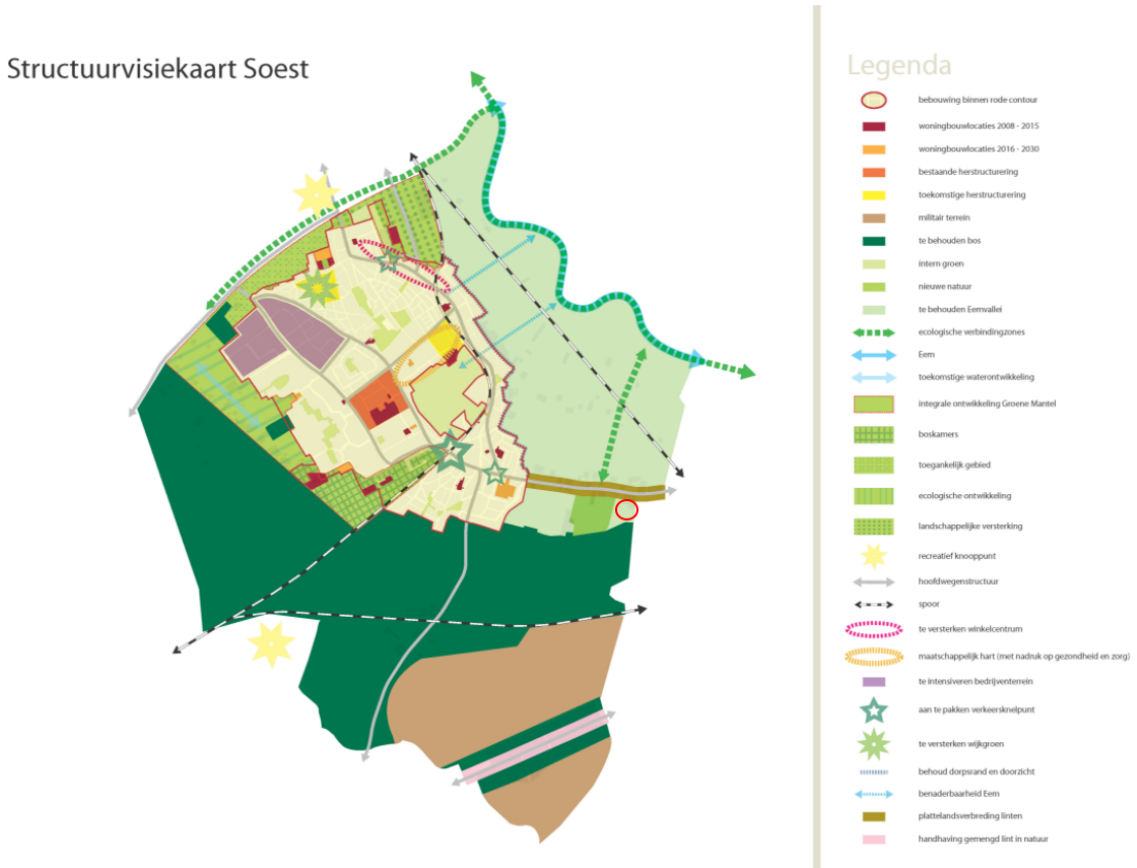
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Soest (2009-2030)

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom.

Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan.

Planspecifiek
Het plangebied maakt deel uit van de deelgebieden 'Te behouden bos' en 'Ecologische verbindingszone'. Op onderstaande afbeelding is de structuurvisiekaart van Soest weergegeven met daarop het plangebied rood omlijnd.



Voor de deelgebieden gelden de volgende ambities. Per ambitie is aangegeven hoe de voorliggende

ontwikkeling hieraan bijdraagt.

Te behouden bos:
Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling. In dit kader wordt een bijdrage geleverd aan de gebiedskwaliteiten ter plaatse. Met name voorziet deze ontwikkeling in de realisatie van natuurwaarden op het perceel. Tevens wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd waarvan de uitstraling beter past in het gebied ten opzichte van de huidige bebouwing. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ecologische verbindingszones:
Voorliggend initiatief draagt bij aan de ecologische kwaliteiten ter plaatse. Het initiatief voorziet in de realisatie van groengebieden in het plangebied welke tevens de omliggende groengebieden met elkaar verbinden.

Conclusie
Het initiatief is in lijn met de structuurvisie Soest.

3.3.2 Masterplan Wonen Soest

Op 20 mei 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:
- De woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners
- Met de woningbouw willen we de doorstroming op de woningmarkt stimuleren
- We streven naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

Voor de kern van Soest is het streven om in 2025 700 tot 800 woningen te realiseren. Voor de eerstkomende jaren is vooral een pragmatische aanpak belangrijk. De druk op de woningmarkt is groot, dus hoe zorgen we ervoor dat in de periode tot en met 2025 niet alleen voldoende, maar ook de juiste woningen worden gebouwd? Daarom hebben we een no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 2.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoetkomt aan onze kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn (rekening houdend met bestaande afspraken, grondposities, financiële haalbaarheid en beschikbare locaties).

In de koopsector blijft de focus op de goedkope marktsegmenten liggen, met name appartementen, maar ook rij- en hoekwoningen. Maar we bieden ten opzichte van het behoeftebeeld iets meer ruimte voor koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment om
1. doorstroming te creëren,
2. meer variatie in het nieuwbouwaanbod te bieden en
3. de financiële haalbaarheid van ons woningbouwprogramma te borgen.

Het aandeel rij- en hoekwoningen komt ten opzichte van het behoeftebeeld iets hoger te liggen, met name door meer ruimte te bieden aan rij- en hoekwoningen in het midden- en hogere prijssegment. Daarnaast blijft er in dit scenario ook ruimte voor nieuwbouw van 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen, juist om kwalitatieve vernieuwing in dit segment te bieden en doorstroming te creëren van gezinnen.

Planspecifiek
Het initiatief voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het initiatief draagt bij aan de invulling van de behoefte van 700 tot 800 woningen tot 2025. De twee nieuwe vrijstaande woningen dragen vooral bij aan het doel om een kwalitatieve vernieuwing in dit segment binnen de gemeente Soest te realiseren. Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstellingen van het Masterplan Wonen.

3.3.3 Duurzaamheidsplan (2016-2020)

In februari 2016 is het Duurzaamheidsplan 2016-2020 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030
Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.

Doelstellingen voor 2020
Voor nieuwbouw geldt de GPR-score van minimaal 7 (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan;

Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan neemt de gemeente de voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen;

In ruimtelijke plannen (bv. Structuurvisies, bestemmingsplannen of omgevingsplan) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten meewegen;

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienend op het thema energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Planspecifiek
In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan hoe in de beoogde ontwikkeling rekening is gehouden met duurzaamheid.

3.3.4 Parkeernota Soest

De parkeernota is een bestuurlijk instrument, waarmee de gemeenteraad de kaders voor het parkeerbeleid bepaald. Het doel van de nota is ervoor zorgen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans blijven en duidelijkheid te bieden aan ontwikkelaars over de eisen die we omtrent parkeren stellen.

Het reserveren van voldoende ruimte voor parkeren blijkt vaak een lastige opgave, waarbij de belangen van bewoners, bezoekers, bedrijven en winkeliers lijnrecht tegenover elkaar kunnen staan. Het zorgen voor voldoende parkeerplaatsen zien we niet alleen als verantwoordelijkheid voor de gemeente. Bestaande parkeerproblemen hoeven niet opgelost te worden, maar wij verwachten van particulieren en bedrijven wel dat zij bij nieuwe ontwikkelingen zelf in voldoende mate in parkeerplaatsen voorzien en daar ook in investeren.

Planspecifiek
Het initiatief wordt aan de normen uit de Parkeernota Soest getoetst. Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.7.

Hoofdstuk 4 Milieutechnische haalbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied
In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven of inrichtingen gelegen die voorzien zijn van een milieuzonering. Het gaat hier om een manege, een machinereparatiebedrijf, een vleeskuikenhouderij en enkele horecavoorzieningen. De milieucontouren van deze inrichtingen zijn als volgt:

- Manege: 50 meter;
- Machinereparatiebedrijf: 100 meter;
- Vleeskuikenhouderij: 200 meter;
- Horeca: 10 meter.

De milieucontour van deze bedrijven en inrichtingen reiken niet tot in het plangebied. In dit kader is aanvullend onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Geluid

Toetsingskader
In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied en onderzoek
In de nabijheid van het plangebied is de N221 gelegen. De N221 is een weg met een maximum snelheid van 80 km/ uur en is in totaal 2 rijstroken breed. Op basis van de Wet geluidhinder heeft deze weg een geluidszone van 200 meter. De te realiseren woningen liggen echter op voldoende afstand van deze weg en liggen niet binnen de betreffende geluidzone. De ontsluitingsweg betreft een weg met een maximum snelheid van 30 km/ uur en vereist geen akoestisch onderzoek. Het plangebied is niet gelegen binnen de akoestische zone van de spoorlijn Amersfoort - Utrecht. Op basis van deze gegevens kan een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader
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 door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen rekening gehouden met deze risicobenadering.

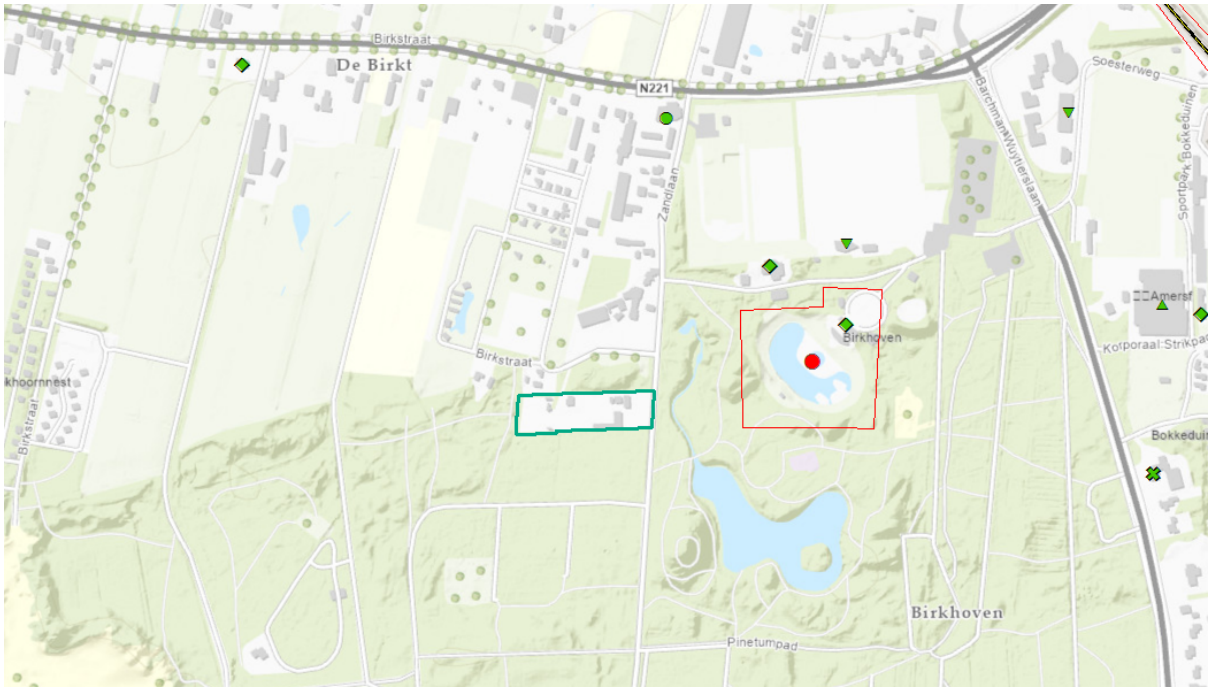
Onderzoek
Risicovolle inrichtingen
Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In

de nabijheid van het plangebied is het zwembad Bosbad Amersfoort gelegen. Dit zwembad is aangemerkt als een risicovolle inrichting. Het initiatief is niet gelegen binnen de perceelsgrenzen van deze inrichting. Tevens liggen er geen risicocontouren van het zwembad over het plangebied heen.

Vervoer gevaarlijke stoffen
De spoorlijnen Amersfoort - Utrecht en Amersfoort - Diemen zijn aangemerkt als transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze spoorlijnen. De risicocontouren van de spoorlijnen reiken niet tot in het plangebied.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Risicokaart
Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart plangebied groen omlijnd

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een

overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie
Het plan betreft de bouw van slechts 2 woningen. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in het plangebied 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen in het aandachtsgebied.

4.5 Bodem

Kader
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
  Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
  Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Onderzoek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 3. Uit dit rapport blijkt dat in de bodem geen vervuilingen aanwezig zijn. Wel is in het grondwater een matig verhoogde concentratie zink aangetroffen evenals een aantal andere metalen waarvan de concentratie licht verhoogd is. Zeer waarschijnlijk zijn deze verhoogde concentraties van een

natuurlijke aard. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.6 Ecologie

Toetsingskader
Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura-2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om

ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Flora en fauna

In het kader van het voorgenomen initiatief is een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te slopen bebouwing geen potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn. De bestaande bedrijfswoning is potentieel geschikt voor de huismus en de vleermuis. Deze woning wordt in het kader van dit initiatief niet gesloopt. Bij de sloop en bouw van het initiatief dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Werkzaamheden dienen dan ook zoveel mogelijk gestart te worden buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het initiatief is tevens een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 5. In deze inventarisatie is opgenomen wat de staat is van de bomen ter plaatse en wat de toekomstverwachting is voor de bomen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het gebied is deze bomeninventarisatie meegenomen. Bomen van goede kwaliteit en met een goed perspectief worden zoveel mogelijk behouden.

Stikstof

In het kader van gebiedsbescherming dient beoordeeld te worden of het initiatief effecten heeft op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied is gelegen op 13 km afstand van het plangebied. Gelet op de aard en de omvang van het initiatief is het zeer aannemelijk dat het initiatief geen negatieve effecten zal hebben op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Conclusie

Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig in het kader van dit initiatief. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. In het kader van gebiedsbescherming treedt er hoogstwaarschijnlijk geen extra depositie op in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden als gevolg van dit initiatief. Nader onderzoek of een ontheffing is in dit kader niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden de verkeers- en de parkeersituatie van het nieuwe initiatief getoetst.

Verkeer

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen ter plaatse van een dierenpension. Het initiatief leidt niet tot significant meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluitingsweg kan de verkeersdruk van het initiatief goed verwerken. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn in het kader van dit initiatief niet noodzakelijk.

De twee nieuwe woningen worden via de Zandlaan ontsloten. De ontsluiting en het parkeren zijn geregeld door middel van een aanduiding op de verbeelding.

De bestaande bedrijfswoning wordt via de toegangsweg van het recreatiepark en de manege ontsloten. Dit is geregeld middels erfdienstbaarheid.

Parkeren

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Soest dienen per woning 2.5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Bij de nieuw te bouwen woningen is rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen voor de zuidelijke woning, en 2 parkeerplaatsen voor de noordelijke woning (totaal 5 plaatsen), welke op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij de bestaande woning is rekening gehouden met 4 parkeerplaatsen welke op eigen terrein gerealiseerd worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Soest.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.8 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in Bijlage 6 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

Beoordeling

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.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de

initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

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.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader
Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied en onderzoek
Het initiatief voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 500 m^2 en die dieper dan 30 cm de grond in gaan is in dat geval een archeologisch onderzoek verplicht. De voorliggende ontwikkeling voorziet in realisatie van woningen waarbij het bebouwde oppervlak kleiner is dan 500 m^2. Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader
De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Situatie plangebied
In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden. Qua uitstraling wordt het gebouw aangesloten op de aanwezige bebouwing in de omgeving.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Kabels en leidingen

Hoogspanningskabel
Aan de westzijde van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Gelet op de geringe afstand tussen de leiding en de nieuw te bouwen woningen is een quickscan naar elektromagnetische straling uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat de magnetische velden als gevolg van de hoogspanningsleiding laag zijn. Er worden geen normen overschreden.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.11 Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr. gebruiksoppervlak
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr. gebruiksoppervlak
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

Deze regels gelden niet voor restauratie. Bij de renovatie van de gebouwen zal zoveel mogelijk worden geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving.

In de wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen. Deze regels gelden niet voor restauratie, desondanks wil de eigenaar onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn zodat geanticipeerd kan worden op deze nieuwe regelgeving.

Wettelijk kader
Bouwbesluit 2012
De wettelijke eisen volgen uit het bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien duurzaamheid en isolatie aangescherpt. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- Minimale isolatiewaarden (Rc):
  1. Rc=4,5 m^2.K/W voor gevels,
  2. Rc=6,0 m^2.K/W voor daken,
  3. Rc=3,5 m^2.K/W voor vloeren;
- Maximale warmtedoorgangscoëfficiënten (Uw):
  1. Gemiddelde Uw=1,65 W/m^2.K voor alle ramen, deuren en kozijnen,
  2. Maximale Uw=2,2 W/m^2.K voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek;
- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m² is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

Situatie plangebied
Dit initiatief wordt particulier ontwikkeld. Het initiatief wordt volgens het geldende beleid voor nieuwbouw gerealiseerd. Voorts wordt er gasloos gebouwd.

Conclusie
Het initiatief wordt conform de door het rijk en door de gemeente gestelde eisen aan duurzaamheid gerealiseerd. Het initiatief is in lijn met het beleid voor duurzaamheid. De bestaande dienstwoning valt onder de regels voor bestaande bouw. De gasvoorziening blijft in stand.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het op grond van artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 De bestemmingen

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan dat elders in Soest geldt. Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn die in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

Bos - Bostuin
De bestemming 'Bos - Bostuin' betreft het grootste deel van het plangebied. Een deel van de tuinen van de te realiseren percelen hebben deze bestemming gekregen omdat deze naast het gebruik als tuin mede bestemd zijn voor bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn de bestaande paddock en paardrijbak op de verbeelding aangeduid.

Tuin
De gronden rondom de woningen zijn als 'Tuin' bestemd. In deze bestemming zijn beperkt gebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Omdat het gaat om bouwperceel moeten de gronden met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' gezamenlijk worden beschouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'svt - bestaande bebouwing' zijn bijgebouwen toegestaan horend bij de meest westelijk gelegen woning op het perceel.

Wonen
De gronden bestemd als 'Wonen' mogen worden gebruikt voor wonen. Die woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken geldt dat de bijbehorende bouwwerken met de bestemming 'Tuin' moeten worden meegerekend.

Leiding - Hoogspanningsverbinding
Gronden gelegen binnen de belaste strook (de zakelijke rechtstrook) zijn mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV. Tevens zijn deze gronden bestemd als veiligheidszone conform de Algemene Voorwaarden Hoogspanningsverbindingen als ook bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijn, zoals een hoogspanningsmast.

Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting
In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige. De dubbelbestemming met betrekking tot archeologie is opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie Soest. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Waarde - Ecologie
Via deze dubbelbestemming wordt de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden geregeld. Uiteraard is ook voor deze bestemming een omgevingsvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te oefenen. De regels behorende bij de onderliggende hoofdbestemmingen gelden onverkort. Het is toegestaan te bouwen ten behoeve van deze hoofdbestemming en tevens bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren ten behoeve van de ecologie, tot een bouwhoogte van 2 m.

5.2.3 Algemene regels

De 'Anti-dubbeltelregel' is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. Voor de 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels', 'Algemene wijzigingsregels' en de 'Overige regels' bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Deze regels zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Voor deze algemene regels geldt hetzelfde als voor de bestemmingsregels: onderdelen van de regels die niet van toepassing zijn in het plangebied zijn uit de artikelen verwijderd. De 'Algemene gebruiksregels' zijn daarbij echter wel uitgebreid. In deze regeling zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Een om te waarborgen dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. De tweede voorwaardelijke verplichting is om te waarborgen dat het beeldkwaliteitsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, 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.

Tot slot bevat Artikel 16 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er een grondslag voor het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verhalen van kosten van de grondexploitatie. De plankosten zijn verhaald op de initiatiefnemer in de vorm van leges. Tevens is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarnaast zijn de onderzoeken door de initiatiefnemer zelf betaald. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

Tevens heeft de initiatiefnemer het plan aan de buurt voorgelegd in het kader van participatie. Een verslag hiervan is bijgevoegd in Bijlage 8.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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