

Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Birkstraat 132
NL.IMRO.0342.BPLG0010-0301
13 februari 2014

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Ligging van het plangebied.....	5
1.2 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.5 Conclusie.....	16
HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE.....	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Bodem en water	17
3.2.1 Bodem	17
3.2.2 Water	17
3.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	17
3.4 Natuur	17
3.5 Landbouw.....	19
3.6 Recreatie	19
3.7 Wonen en niet-agrarische bedrijven en instellingen.....	19
3.8 Verkeer en parkeren	19
3.9 Milieu.....	19
3.9.1 Geluidhinder.....	19
3.9.2 Luchtkwaliteit	19
3.9.3 Externe veiligheid.....	19
3.10 Kabels en leidingen	20
HOOFDSTUK 4 TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Bodem en water	21
4.2.1 Bodem.....	21
4.2.2 Water	21
4.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	21
4.4 Natuur	21
4.5 Landbouw.....	23
4.6 Recreatie.....	23
4.7 Wonen en niet-agrarische bedrijven en instellingen.....	23
4.8 Verkeer en parkeren	23
4.9 Milieu, bedrijven en milieuzonering.....	23
4.9.1 Geluidhinder.....	23
4.9.2 Luchtkwaliteit	23
4.9.3 Externe veiligheid.....	24
4.9.4 Geurhinder	24
4.10 Kabels en leidingen	24
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET.....	25
5.1 Inleiding.....	25
5.2 De regels.....	25
5.2.1 Inleidende regels	25
5.2.2 Bestemmingsregels	25
5.2.3 Algemene regels	26
5.2.4 Overgangs- en slotregels.....	27
5.3 De verbeelding	27
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1 Overleg conform artikel 3.1.1. Bro	29
6.2.2 Zienswijzen	29

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het recreatiebedrijf Parc King's Home te Soest is voornemens het recreatiepark aan de Birkstraat 132 in fasen ruimer op te zetten dan voorheen gebruikelijk was. Parc King's Home zal een kwaliteitsslag maken door het park ruimer op te zetten als ook recreatie- opstallen te realiseren die groter en luxer zijn. Op deze wijze kan Parc King's Home ingaan op de wensen van de huidige recreant.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1994' van toepassing. Op het perceel ligt momenteel de bestemming 'recreatieve doeleinden I'.

De voor recreatieve doeleinden I aangewezen gronden zijn bestemd voor zomer- of recreatiewoningen, trekkershutten, jaarstandplaatsen, seizoenstandplaatsen, kampeerterrein voor tenten en toercaravans, met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen en parkeergelegenheid, alsmede vier dienstwoningen.

Gelet op de beoogde bebouwing op het Parc King's Home als het vastgestelde bestemmingsplan Recreatiebedrijven 2011 voor de recreatieondernemingen Het Bossch en 't Eekhoornnest, is voor Parc King's Home op dezelfde grondslag een bestemmingsplan opgesteld waarin het gehele terrein is opgenomen. Het doel is om te komen tot een bestemmingsplan waarin planregels voor de beoogde (en deels uitgevoerde) ontwikkeling zijn opgenomen, zodat alle recreatiebedrijven in de gemeente Soest op dezelfde wijze in die plannen zijn opgenomen.

1.1 Ligging van het plangebied

Het recreatiepark Parc King's Home bevindt zich aan de Birkstraat te Soest. Het ligt in het buitengebied tussen Amersfoort en Soest aan de rand van het beschermde natuurgebied De Korte Duinen enerzijds en het open Eemdal anderzijds. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 7,9 ha.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van de beide plangebieden beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 5 volgt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan. Uitgelegd wordt hoe de bestemming de beoogde functie ter plaatse het best beschermd. Hoofdstuk 6 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke beleid voor het bestemmingsplan "Birkstraat 132" op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het bestemmingsplan "Birkstraat 132" wordt ten behoeve van de herinrichting als ook de uitbreiding van de bouw mogelijkheden van het Parc King's Home opgesteld. Het ruimtelijk beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen in principe plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de gebiedsvisie en de planregels. Dit hoofdstuk sluit af met een samenvatting van de betekenis van het vigerende beleid voor dit bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. De groei en samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Van belang daarbij zijn niet alleen de stedelijke mogelijkheden op dit gebied, maar ook de meer landelijke vormen van toerisme en recreatie die in de groene ruimte buiten de steden te vinden zijn.

De markt voor toeristisch-recreatieve voorzieningen is kwalitatief en kwantitatief in beweging. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat. Het wettelijk regime voor het bouwen en gebruiken van recreatieve nachtverblijven verschilt van dat voor reguliere woningbouw. In de Wabo is het voorheen in de wet vastgelegde onderscheid tussen verschillende soorten recreatieve bouwwerken komen te vervallen en zijn alle bouwwerken samengebracht in één begrip voor recreatieve onderkomens, te weten: "een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf".

De wetgever heeft ervoor gekozen om alle bouwwerken bestemd voor recreatief nachtverblijf onder deze regeling te laten vallen.¹ Van belang is het recreatief karakter van het gebruik: permanente bewoning van recreatieve nachtverblijven moet worden tegengegaan.

Nationale landschappen

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapswaarden en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu vastgesteld. De structuurvisie bevat een actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Uitgangspunt van de structuurvisie is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...').

Agenda Vitaal Platteland (2004)

Hoewel de landbouw nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap bepaalt, is deze in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. Voor industrie, (detail)handel, transport, recreatiebedrijven, commerciële en niet-commerciële dienstverlening is het platteland steeds meer een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden. Een zorgvuldige combinatie van nieuwe impulsen met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk platteland. De toeristische en recreatieve sector is al een belangrijke drager van de plattelandseconomie en heeft de potentie om verder te groeien. Daarnaast hebben recreatie en toerisme ook een belangrijke maatschappelijke betekenis. Er is een tekort aan voldoende recreatie- en ontspanningsmogelijkheden dicht bij huis en niet alle bestaande voorzieningen zijn voldoende aangepast aan de eisen en behoeften van deze tijd en aan de diversiteit aan gebruikersgroepen. Voor Nederlanders en bezoekers uit het buitenland dienen er voldoende recreatiemogelijkheden te zijn, die bereikbaar en toegankelijk zijn. De duurzaamheid van recreatief toeristische activiteiten blijft een belangrijk aandachtspunt. Ook van ondernemers zelf mag verwacht worden dat zij de kwaliteiten van de omgeving waarderen en een plaats geven in hun bedrijfsplan. Het recreatief toeristische bedrijfsleven is gebaat bij natuur en een aantrekkelijk landschap. Het beleid voor verblijfsrecreatie is gericht op het geven van ruimte aan bedrijven om aan de eisen van de consument te voldoen en hun concurrentiepositie te behouden, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden. Concreet krijgt dit bijvoorbeeld uitwerking in de salderingsgedachte in de Nota Ruimte voor natuurgebieden, waarmee bedrijven meer dan in het verleden mogelijkheden voor ontwikkeling krijgen en tegelijk de kwaliteit van de natuur versterkt wordt.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2028

De Kadernota Ruimte en het huidige coalitieakkoord hebben als basis gediend voor de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028'. De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in beide centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke wijziging met betrekking tot de nieuwe verordening is dat bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voorkomt. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie.



Figuur 2 Uitsnede gemeente Soest op de Visiekaart

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie:

- Het landschap moet ontsloten worden voor de stedeling en ruimte bieden voor een aantrekkelijk recreatieaanbod;

- Het landelijk gebied dient gevrijwaard te blijven van oprukkende verstedelijking. Ruimte moet behouden blijven voor de landbouw als drager van de kwaliteit van het landschap en voor de robuuste ecologische hoofdstructuur als drager van de biodiversiteit staan hierbij voorop;
- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt de provincie voor de invulling van de kernrandzones de voorwaarden, dat het slechts één of meer van de volgende functies mag betreffen:
 1. kleinschalige functies ten dienste van recreatie of natuur;
 2. uitplaatsing waardoor het stedelijk gebied wordt verbeterd;
 3. woning(en) in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling;
 4. stadsrandactiviteiten zoals maneges, kinderboerderijen, sportvelden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen en recreatiecomplexen (geen tuinentra).

Bovendien moet de functie passen in een integrale visie en in het landschap en moet de ruimtelijke kwaliteit in redelijke verhouding hoger worden. Tenslotte mogen omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- Op gronden, die op de verbeelding van de PRS zijn aangewezen als 'Landelijk gebied' mag geen verstedelijking worden toestaan. In afwijking hierop mag dit bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten, die voorzien in burger- en bedrijfswoningen met een maximale inhoudsmaat van 600 m³;
- Voor gebouwen, die in het verleden niet zijn opgericht om permanent te worden bewoond, maar wel als zodanig worden gebruikt, bedraagt de maximale inhoudsmaat 250 m³. Voor zover de bestaande inhoud groter is dan 250 m³ wordt aangesloten bij de bestaande inhoudsmaat;
- In bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mag verstedelijking plaatsvinden onder voorwaarden dat:
 1. verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 2. bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 3. belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.
- Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven is toegestaan indien sprake is van een economische noodzaak en de uitbreiding niet meer dan 20% bedraagt.
- Bij algehele bedrijfsbeëindiging kunnen agrarische bedrijfswoningen en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte een Woonbestemming krijgen indien:
 1. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel versterkt;
 2. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 3. het aantal wooneenheden met ten hoogste één toeneemt.
- Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan mits:
 1. 50% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing vermindert;
 2. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
 3. uit een mobiliteitsscan blijkt, dat de functiewijziging niet leidt tot een onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer;
 4. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Onder voorwaarden zijn woon-zorgvoorzieningen mogelijk;
- Bij uitvoering van de 'Ruimte voor ruimte-regeling' dienen de aanvullende criteria uit de Verordening in acht te worden genomen.

Bodem

- Grootchalige ontgrondingen zijn niet toegestaan op de Utrechtse Heuvelrug.

Cultuurhistorie

- In het gebied ten zuiden van Soest tot aan de spoorweg Utrecht-Amersfoort alsmede ten westen van de Eem moet de cultuurhistorische hoofdstructuur veilig gesteld worden;
- In het gebied ten zuiden van de spoorweg Utrecht-Amersfoort moeten archeologische waarden behouden blijven.

Landelijk gebied

- Het gebied tussen Soest en de Wieksloot is aangemerkt als stedelijk uitloopgebied;
- In het gebied tussen Soest en de Eem ligt het accent op het agrarisch grondgebruik;
- In het gebied ten zuidwesten van Soest staat de natuur voorop;

- Verstedelijking is nergens toegestaan tenzij het stedelijk uitloopgebied, Ruimte voor Ruimte, Rood-voor-groen, Groene werklandschappen, kernrandzones, nieuwe landgoederen, EHS-saldobenadering betreft. Voor de overige gevallen kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen;
- De 'groene contour' mag niet worden aangetast;
- Voor de Eempolder geldt, dat bescherming en versterking van de kernkwaliteiten, zoals genoemd in Bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen bij de verordening, voorop staat vanwege de status van Nationaal Landschap;
- De toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving van de kernkwaliteiten, het te voeren beleid en de wijze waarop hiermee omgegaan wordt te bevatten voor het gedeelte bij de Eem.

Landelijk en stedelijk gebied

- Speciale regels voor de inhoud van woningen en oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- Woonzorgvoorzieningen zijn toegestaan.

Stedelijk uitloopgebied

- Stadsrandactiviteiten zijn toegestaan ten oosten van de Wieksloot en ten noorden van Soest. Voor het gebied bij de Eem is dit onder voorwaarden toegestaan.

Glastuinbouw

- Niet toegestaan.

Rood-voor-groen

- Overall behalve bij de Eem toegestaan. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

Landgoederen

- Nieuwe landgoederen zijn niet toegestaan. Voor het gebied bij de Eem kan ontheffing door Gedeputeerde Staten verleend worden.

Verblijfsrecreatie

- Nieuwvestiging is niet toegestaan. Bestaande vestiging mag bij de Eem worden uitgebreid. Voor het overige uitbreiding onder voorwaarden toegestaan;
- Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan.

Infiltratiegebieden

- Er dient rekening gehouden te worden met het infiltratiegebied, dat ten zuiden van Soest is gelegen.

Groene werklandschappen

- Over het algemeen enkel toegestaan direct rond Soest. Langs de Eem toegestaan onder voorwaarden.

2.3.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het 'Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost' (2005) is vastgesteld door de Provinciale Staten van zowel Utrecht als Gelderland en daarna goedgekeurd door het Rijk. Met het Reconstructieplan worden de interprovinciale problemen, die zich voordoen in het landelijk grensgebied, en in de landbouw ontwikkelingsgebieden (LOG's) integraal aangepakt en een goede ruimtelijke structuur bevorderd. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het beter op elkaar afstemmen van landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang:

- 200 ha gereserveerd voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsaccommodaties. Dit is ook (deels) in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk;
- De traditionele melkveehouderij behouden in Eemland;
- Verzachting van de harde bebouwingsranden en het voorkomen van hoogbouw aan de randen van de openheid is wenselijk;
- Natuurontwikkeling op de gradiënt van Heuvelrug naar Eem zodat de ecologische uitwisseling daardoor ook weer kan plaatsvinden;

- Verbreding van de landbouw met groene en blauwe diensten mogelijk. Groene Diensten zijn gericht op het beheer van landschap en wandelpaden (zoals houtwallen en knotwilgen). Een Blauwe Dienst kan zich richten op het vasthouden van water op percelen en in de watergangen;
- Verdroogde natuurterreinen moeten tegengegaan worden. In verband met de kwaliteit van het kwelwater wordt extensivering van agrarische bedrijven langs de flank van de Heuvelrug bevorderd;
- Op de Heuvelrug zelf moet versnippering van het bosgebied worden teruggedrongen, cultuurhistorische waarden worden versterkt en recreatieve druk in de juiste banen worden geleid;
- Waardevolle elementen als stuifzanden moeten daarbij gehandhaafd worden en waar nodig hersteld;
- In delen besloten cultuurlandschap bij Soest en Baarn ligt het accent op handhaven van de ruimtelijke afwisseling en het versterken van natuurwaarden in aansluiting op de Heuvelrug. Dit betekent, dat het bos plaatselijk weer open wordt gemaakt door het herstellen van zichtlijnen en het terugbrengen van heideterreinen;
- Alle vormen van toerisme en recreatie kunnen de economische potenties en de identiteit van het gebied langs de Eem vergroten.

2.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Algemeen

De provincie Utrecht heeft voor haar hele grondgebied, per landschap, kwaliteitsgidsen opgesteld. Het doel van deze kwaliteitsgidsen is tweeledig. Enerzijds worden hierdoor kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. Anderzijds wordt hierdoor inspiratie en houvast geboden over het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden. Op het plangebied zijn twee verschillende kwaliteitsgidsen van toepassing:

- kwaliteitsgids Eemland, voor het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied;
- kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug, voor het zuidelijk en westelijke deel van het plangebied.



Figuur 3 Uitsnede van de ambitiekaart Eemland

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot het katern Eemland:

- Behoud van open ruimte. Wanneer zich ontwikkelingen voordoen moeten deze worden aangegrepen om de openheid te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan het verplaatsen van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen;
- Richting de Heuvelrug (omgeving Birkstraat) is sprake van een overgangsgebied waar het landschap wat meer verdicht is. Eikenlanen en houtwallen op kavelgrenzen passen in dit gebied;
- Manifesteren van grootschalige infrastructuur als gast in het landschap;
- Behoud van het doorlopend grastapijt. Koeien zijn daarbij wenselijk in tegenstelling tot paarden (maneges) en schapen. Dit omdat ook kleinschalige bebouwing in het landschap tegengegaan moet worden;
- Nieuwe bebouwing in open gebied moet vermeden worden. Wanneer door schaalvergroting in de landbouw de openheid wordt versterkt (bijvoorbeeld door het verwijderen van leegkomende opstallen en andere bebouwing) verdient dat de voorkeur;

Toelichting bestemmingsplan Birkstraat 132 (zoals vastgesteld door de Raad op 13 februari 2014)11

- Het karakteristieke landschap rondom de Eem dient herkenbaar te blijven;
- Gebieden langs de Eem kunnen dienen als drager voor economie en recreatie gezien de geschiedenis, die het gebied heeft met (handels)nijverheid;
- Het transparant houden van de boerderijlinten in het gebied. Bij bedrijfsbeëindiging moet de bebouwing van het erf zoveel mogelijk worden afgebroken en verkleind. Nieuwbouw (volgens de Ruimte voor ruimte-regeling) moet bij voorkeur in de dorpen, achter de randen van de openheid, plaatsvinden;
- Het spoor moet als een gast in het open landschap benaderd worden. Beplanting langs het spoor moet verwijderd worden.

Waterbeheersplan Vallei & Eem 2010-2015

Waterschap Vallei & Eem geeft zijn taken vorm in drie programma's: Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Deze drie programma's worden in het nieuwe waterbeheersplan beschreven voor de planperiode 2010-2015, dat is vastgesteld op 17 september 2009. Het programma Veilige dijken betekent dat het waterschap het beheersgebied beschermt tegen overstroming vanuit het buitenwater, in dit geval de Nederrijn en de randmeren. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding, dat wil zeggen: over de wijze waarop het waterschap omgaat met het zichtbare oppervlaktewater en de nog veel grotere hoeveelheid onzichtbaar grondwater in het beheersgebied. Het doel is dat water beschikbaar is waar nodig, dat het van goede kwaliteit is en dat er geen overlast van ondervonden wordt. Het programma Zuivering afvalwater houdt in dat het waterschap gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld, adequaat zuivert voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Op die manier wordt gezorgd dat de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk wordt beïnvloed. Het programma Zuivering afvalwater levert daarmee een essentiële bijdrage aan het programma Voldoende en schoon water.

Landschapsontwikkelingsplan Eemland 2005-2015 (2005)

Overgangslandschap

Op de overgang van Heuvelrug naar polder hebben in de afgelopen eeuw een aantal forse (landschappelijke) veranderingen plaatsgevonden. Onder invloed van economische groei en vooral; bevolkingsgroei heeft op deze overgang een forse uitbreiding plaatsgevonden van de diverse kernen. Door deze stedelijke uitbreidingen zijn grote delen van de oorspronkelijke landschappen verdwenen of veranderd. De dynamiek in het gebied door de nabijheid van de kernen uit zich in recreatief medegebruik en stadsrandactiviteiten. Het gebied is waardevol voor goed geleid recreatief medegebruik. Belangrijke beleidsdoelstelling is onder andere de ruimte voor recreatie. De visie gaat uit van bestaande kwaliteiten in het gebied en zoekt daarbij een optimaal samenspel tussen functie en het gewenste overwegende halfopen beeld. Voor het halfopen semi-agrarisch landschap zijn dit onder andere landbouw, recreatie en nieuwe natuur.

Bos- en landgoederenlandschap

Soortgroep	Verwachte soorten (tabel 2 en/of 3)
Flora	Geen tabel 2- of 3-soorten verwacht
Grondgebonden zoogdieren	Eekhoorn, Das, Boomarter

De kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug hangt samen met haar kwaliteit als samenhangend bosgebied, deels omringd door stedelijke gebieden, waarbij het reliëf van de stuwwallen voor een extra dimensie zorgt. Het gebied is zowel waardevol vanwege haar aardkundige, cultuur-historische, ecologische als landschappelijke kwaliteiten. Er is in de loop der tijd dan ook een waardevol ensemble ontstaan waarbij natuur en recreatie een belangrijke rol spelen. Belangrijke beleidsdoelstelling is het geleiden van de recreatiedruk (gericht op natuurgerichte recreatie en medegebruik). De visie gaat in op het herstellen en versterken van de natuurwaarde, het behouden van het evenwichtige ensemble van natuur en recreatie en het ontwikkelen van een goede gebruikszonering voor de diverse functies. Voor de bossen en zandverstuivingen is onder andere het actief onderhoud van de natuurterreinen en een kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie aan de orde.

2.4 Gemeentelijk beleid

Nota verblijfsrecreatie (2008)

In de Nota verblijfsrecreatie wil de gemeente duidelijkheid geven over haar visie op de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector en de beschreven opgaven en aangeven waar en onder welke voorwaarden zij ontwikkelingsmogelijkheden ziet voor deze sector. De gemeente streeft naar het behouden en versterken van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en de ontwikkeling van goed inpasbare vormen van verblijfsrecreatie. De gemeente wil de bezoeker een kwalitatief hoogwaardige omgeving bieden om te verblijven. Kwaliteit is terug te vinden in het aanbod aan verblijfsaccommodaties (ruimte en voorzieningen), de kwaliteit van de omgeving (uitstraling en ruimtelijke kwaliteit) en het hoge voorzieningenniveau (dienstverlening en gastvrijheid).

Kwaliteitsslag bestaande ondernemingen

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardig aanbod aan verblijfsrecreatie in haar gemeente. Zij neemt zich voor het doorvoeren van een kwaliteitsslag bij bestaande bedrijven zoveel mogelijk te faciliteren.

Gerichte differentiatie

Bij uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven en ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatief aanbod ziet de gemeente graag diversificatie van het aanbod en niet 'meer van hetzelfde'. Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen bij voorkeur een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod.

Toetsingskaders

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van het huidige gemengde en groene karakter van de recreatieterreinen met zowel recreatiewoningen als met (mobiele) kampeermiddelen waaronder stacaravans en chalets. In het vigerende bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten recreatieve bouwwerken. Mogelijk hangt dat onderscheid in de planbepalingen samen met het feit dat voor invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 in artikel 40 lid 2 Woningwet een onderscheid werd gemaakt tussen tent, tentwagen, kampeerauto en (sta)caravan. Uit pagina 101 van de Memorie van Toelichting bij de Invoeringswet van de per 1 oktober 2010 ingevoerde Wabo volgt dat met inwerkingtreding van de Wabo artikel 40 lid 2 Woningwet is komen te vervallen omdat dit onderwerp zal worden geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Anders gezegd: thans dienen de Wabo en het Bor als uitgangspunt te worden genomen en niet het vervallen artikel 40 lid 2 Woningwet. In de Wabo is het voorheen in de wet vastgelegde onderscheid tussen verschillende soorten recreatieve bouwwerken komen te vervallen en zijn alle bouwwerken samengebracht in één begrip voor recreatieve onderkomens, te weten: "een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf". De wetgever heeft ervoor gekozen om alle bouwwerken bestemd voor recreatief nachtverblijf onder deze regeling te laten vallen.² Het Bor vermeldt hierover: "Het gevolg hiervan is dat alle bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf, onder deze regeling vallen. De onderscheidende begrippen als caravan, stacaravan, kampeerauto, tent of tentwagen komen daarmee geheel te vervallen. Daarnaast wordt het mogelijk dat ook meer permanente bouwwerken voor recreatief nachtverblijf onder deze regeling vallen. Kleine recreatiewoningen of trekkershutten van steen of hout kunnen dus ook, mits voldaan wordt aan de hier en in de planologische regelgeving gegeven eisen, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd". Voor de beoogde planvorming dient het begrip "bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf" uit het Bor als uitgangspunt te worden genomen. De oude onderscheiden verblijfs- en kampeermiddelen van het vigerende bestemmingsplan dienen op dit onderdeel - voor zover nodig - te verdwijnen. Daarmee voldoet de gemeenteraad mede aan zijn taak het bestemmingsplan aan de nieuwe wet- en regelgeving aan te passen. Beoogd is om combinaties van de verschillende regelingen mogelijk te maken, bijvoorbeeld gecombineerde bedrijven waar zowel recreatiebungalows staan als bijvoorbeeld seizoensplaatsen voor kampeermiddelen mogelijk zijn. In het bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden - waar dat met het oog op de nieuwe wet- en regelgeving is aangewezen - in de regels vastgelegd.

Uitpounding

De gemeente heeft niet veel middelen tot haar beschikking om vormen van uitpounding tegen te gaan. Onder uitpounding wordt verstaan dat het al of niet gefaseerd te gelde maken van het bezit. De recreatiekavels worden daarbij aan particulieren verkocht. Door uitpounding komt er in de regel uiteindelijk een eind aan een voorheen gevoerd centraal beheer van het terrein. De gemeente

dient er wel op toe te zien dat de ontwikkelingen op het recreatieterrein blijven voldoen aan hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan.

Het is mogelijk – mits dat vanuit een goede ruimtelijke ordening kan worden gemotiveerd³ - per recreatieterrein aantallen standplaatsen en voorzieningen en

² Stb. 2010, 143, p. 154.

³ Het begrip is in de Nederlandse wet- en regelgeving niet gedefinieerd, maar als zodanig neergelegd in art. 3.1 Wro. Concrete invulling van het begrip is te vinden in de toelichting op de wetgeving (kamerstukken), en in de rechtspraak, in het bijzonder de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en die van het Hof van Justitie voor de Europese Unie (HvJEU). In uitspraken van het Hof is duiding gegeven aan het begrip planningeisen als eisen die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang ter bescherming van het milieu en het stedelijk milieu. Men bedenke dat op de diensten die worden verleend door recreatieve bedrijven de Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123/EG) van toepassing is. Het begrip planningeis – dat in rechtstreeks verband staat met de begrippen goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk motivering in ons rechtsbestel – is ook daar beschreven. Door de invoering van art. 1.1.2 Bro is art. 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn rechtstreeks van toepassing geworden in ons rechtsbestel (Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn van 2 december 2009, Stb. 2009 500))

maatvoering van stacaravans, chalets, recreatiewoningen en voorzieningen in het bestemmingsplan op te nemen. Het opnemen van een gebruiksverbod op permanente bewoning in de bestemmingsplannen is ook mogelijk. Permanente bewoning van recreatieve nachtverblijven kan worden opgenomen als verboden gebruik.

Nota Onrechtmatig Wonen Recreatiecentra (2009)

Gemeente Soest wil op termijn een einde maken aan onrechtmatig wonen op recreatiecentra. Er is sprake van onrechtmatige bewoning wanneer iemand zijn hoofdverblijf heeft op een recreatiecentrum, terwijl dit volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Met het beëindigen van onrechtmatige bewoning streeft Soest naar versterking van recreatieve functies binnen haar gemeentegrenzen. De nota beschrijft de uitgangspunten van het beleid dat een einde moet maken aan onrechtmatig wonen.

Gefaseerde aanpak en prioriteiten

Onrechtmatige bewoning bestaat soms al lange tijd. Het is daarom niet redelijk om van bewoners te vragen op-stel-en-sprong de bewoning te beëindigen. Bovendien moet het ambtelijk apparaat de werklast die de uitvoering van deze nota met zich meebrengt kunnen absorberen. Daarom gaat de nota uit van:

- Een gefaseerde aanpak;
- Aan de hand van prioriteiten.

De instrumenten die daarbij worden ingezet, zijn:

- Afwijkingen van het bestemmingsplan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Persoonsgebonden gedoogbeschikkingen;
- Meldingen op basis van het Gebruiksbesluit dan wel het brandveilig gebruiken van een bouwwerk op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- oezicht- en handhaving;
- Afsluiten van convenanten met exploitanten van recreatiecentra.

Een gefaseerde aanpak aan de hand van prioriteiten houdt in dat het aantal onrechtmatig wonenden op:

- Korte termijn niet mag toenemen, en op lange termijn moet afnemen.

Bovendien moet bestaande onrechtmatige bewoning plaatsvinden op een niveau dat uit oogpunt van veiligheid en gezondheid acceptabel is. Daarom zal:

- In 2009 de aandacht uitgaan naar het verlenen van persoonsgebonden ontheffingen en gedoogbeschikkingen. Met een ontheffing of beschikking kan betrokkene voor onbepaalde tijd in zijn recreatieobject blijven wonen. Vertrekt betrokkene, dan kan het vrijgekomen recreatieobject niet opnieuw voor onrechtmatige bewoning worden gebruikt. Daarmee ontstaat een uitsterfconstructie, zodat op lange termijn een einde komt aan onrechtmatig wonen;

- 2010 in het teken staan van toezicht- en handhaving van een brandveilig gebruik van recreatieobjecten en recreatiecentra;
- Vanaf 2011 het toezicht- en de handhaving zich richten op nieuwe gevallen van onrechtmatige bewoning.

Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest (2012)

De Gebiedsvisie geeft een visie voor de toekomst van het landelijk gebied van Soest op hoofdlijnen en dient tevens een belangrijke input voor het Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Uit deze visie volgt dat op de 'groene contour' het nee-tenzij regime niet van toepassing is. Het terrein van Parc King's Home valt niet binnen de EHS en ook niet binnen de 'groene contour'. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest. Voorts is het bestemmingsplan niet in strijd met de beleidsnota Bos en Natuur en de Bosnota 2012-2022.

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de gemeente is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten ervoor zorgen dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft. Dat geldt voor de verbindingen binnen onze gemeente, maar ook in regionale context. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggend wegennet kan worden verbeterd. Daarbij worden ook openbaar vervoer en de fiets niet uit het oog verloren. Ook het stimuleren van ketenmobiliteit, het beter op elkaar laten aansluiten van de verschillende beschikbare netwerken, kan een bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van onze gemeente.

Verkeersveiligheid

Belangrijke knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid zijn ongewenst en verboden verkeersgedrag en de menging van verkeersstromen met een verschillende functie. Te denken valt aan wegen in de hoofdwegenstructuur die naast de stroomfunctie, ook een functie voor het ontsluiten van woningen hebben. In het ongevallenbeeld is een trend zichtbaar dat het aantal ongevallen met lichtgewonden afneemt, terwijl het aantal ongevallen met zwaardere gewonden juist toeneemt. Het totaal aantal geregistreerde ongevallen met gewonden neemt wel af. Er zijn binnen de gemeente geen VOC's of blackspots meer. Wel is er een aantal locaties dat aandacht behoeft. De verkeersveiligheid wordt aangepakt door een functionele weginrichting. Door ervoor te zorgen dat verkeerssituaties herkenbaar en voorspelbaar zijn, wordt ervoor gezorgd dat weggebruikers automatisch het juiste gedrag vertonen. Daarnaast worden een aantal punten aangepakt waar de afgelopen jaren regelmatig ongevallen zijn gebeurd. Juist vanwege de herkenbaarheid van de weg is het begrip Duurzaam Veilig in het leven geroepen: functie en inrichting dienen bij elkaar aan te sluiten. De gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom voldoen nog het minst aan de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig: geen enkele weg voldoet daar voldoende aan. Met de toepassing van de Duurzaam Veilig is gebleken dat er in het systeem één wegcategorie ontbreekt. Dit is niet alleen in Soest het geval, maar ook landelijk gebleken. Deze "vierde" categorie kennen we uit het verleden als de wijkontsluitingsweg binnen de bebouwde kom: een weg binnen een verblijfsgebied, maar wel met een iets zwaardere functie dan de woonstraat. Uiteindelijk houdt dit in dat binnen de verblijfsgebieden twee categorieën wegen te onderscheiden zijn: erftoegangswegen A en erftoegangswegen B.

Parkeren

- Verspreid over de gemeente bevindt zich een grote diversiteit aan functies, zoals sportverenigingen en recreatieve bestemmingen. In principe moeten deze functies in hun eigen parkeervoorzieningen voorzien. Algemeen kunnen de volgende criteria worden gesteld;
- Parkeerdruk tijdens maatgevende periode maximaal rond 85 %;
- Parkeerdruk tijdens piekmomenten niet hoger dan 90 %;
- Voldoende parkeergelegenheid voor primaire gebruikersgroepen binnen acceptabele loopafstand (5 minuten lopen);
- Criteria zijn in 95 % van alle dagen in het jaar haalbaar.

Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (2010)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's.

Op basis van de parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit, de parkeereis. De normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 182 "Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering".⁴

Het parkeerkencijfer dat van toepassing is voor recreatiebedrijven bedraagt 1,5 per plaats (gebaseerd op het type "Camping").⁵

2.5 Conclusie

Op het bestaande recreatieterrein worden recreatieve nachtverblijven gerealiseerd. Tevens vindt een herinrichting op het park plaats. Er vindt geen fysieke uitbreiding van het terrein plaats. Het recreatiebedrijf King's Home valt binnen de zone 'landelijk gebied 3: verweving van functies', waar een verweving van onder andere landbouw, natuur en recreatie aan de orde is.

Met name bij de flanken van de heuvelrug moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met eventuele gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en grondwaterstanden.

Belangrijk is dat er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt, waarmee een gewenste kwaliteitsslag kan worden behaald bij de ontwikkeling van het recreatiebedrijf.

Onrechtmatige bewoning op de recreatiebedrijven dient in het bestemmingsplan te worden tegengegaan.

Tevens dient rekening te worden gehouden met het wensbeeld voor verkeer en parkeergelegenheid. Er zijn centrale parkeerplaatsen met in totaal 191 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt bij ieder recreatief nachtverblijf een eigen parkeerplaats gerealiseerd. In totaal bevat het terrein 335 parkeerplaatsen, hetgeen op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds ruim voldoende is.

HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied Parc King's Home per onderwerp beschreven.

3.2 Bodem en water

3.2.1 Bodem

De locatie is in de huidige situatie deels in gebruik als recreatiepark en deels agrarisch (grasland). Er vinden op dit moment geen activiteiten plaats die zowel de bodem als het grondwater kunnen verontreinigen. Uit het raadplegen van www.bodemloket.nl blijkt dat er op de locatie in 2003 een verkennend bodemonderzoek is gedaan (bijlage 1). Daaruit blijkt dat er een verhoogde gehalten koper en zink en matig verhoogde gehalte aan lood aanwezig is ter hoogte van de huisvuilstortplaats B.

De huisvuilstortplaats B is in 2004 nader onderzocht (bijlage 2). Gebleken is dat de verontreiniging zich bevindt in het als Bos bestemde en op de plankaart als zodanig aangeduide gebied in de het zuidelijk deel van het plangebied, ten zuiden van het recreatiepark Parc King's Home. Dit plandeel heeft geen recreatieve bestemming en zal dus niet voor recreatieve nachtverblijven kunnen worden geëxploiteerd. Uit het nader onderzoek volgt dat de verwachting is dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Voorts wordt verwacht dat er met betrekking tot de aangetoonde verontreinigingen geen actuele humane-, ecologische- en/of verspreidingsrisico's te verwachten te zijn.

3.2.2 Water

De waterhuishouding is in beheer van het waterschap Vallei & Eem. De locatie valt binnen het stroomgebied Eemland en is belangrijk voor infiltratie van hemelwater. Het grondwaterpeil bevindt zich op een diepte variërend van 4 tot 10 m-mv.

3.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied ligt in het gehucht De Birk tussen Soest en Amersfoort. De naam 'De Birk' is afgeleid van 'berkenbos'. Het ligt in een overgangslandschap van de hogere stuwwal en zandgronden naar de lager gelegen polders van de Eem. Aan de noordzijde van de Birkstraat ligt de strookontginning van de polder Middelwijk. De Birkstraat fungeerde als basis voor deze ontginning. Karakteristiek is de lintbebouwing, waarbij de boerderijen op enige afstand van de Birkstraat staan.

Aan de zuidzijde van de Birkstraat ligt eveneens een strokenverkaveling. Zowel de kavels direct aan de noordzijde van de Birkstraat als aan de zuidzijde ervan, zijn van elkaar gescheiden door houtwallen. Deze dienden als veekering, als bron voor geriefhout en mogelijk ook als middel tegen bodemerosie. Het geheel was in eigendom van het klooster Mariënhof.

Uit de Kadastrale Minuutplan blijkt dat in de eerste helft van de 19e eeuw geen bewoning in het plangebied aanwezig was.

Uit het archeologisch bureauonderzoek⁶ blijkt dat het plangebied op een dekzandwieling ligt, die door een enkeerdgrond wordt afgedekt. Hoewel in het plangebied tot nu toe geen archeologische waarnemingen bekend zijn, tonen archeologische waarnemingen in de omgeving van het plangebied aan, dat er sprake is van een hoge verwachting op nederzettingsresten vanaf het Paleolithicum B (18000 – 8800 voor Chr.), Mesolithicum (8800 – 5300 voor Chr.), Neolithicum (5300 – 2000) en Middeleeuwen (450 – 1500 na Chr.).

⁶ Bron: Archeologisch bureauonderzoek Birkstraat 132-136, Transect, augustus 2011

3.4 Natuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Soest. Het ligt aan de noordrand van de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug, in het overgangsgebied tussen de Heuvelrug en de Eemvallei. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de Birkstraat. Aan de oostzijde grenst het park aan overige bebouwing en in het zuiden aan de uitgestrekte bossen (EHS-gebied) van de Utrechtse Heuvelrug. In het westen grenst het terrein aan het besloten agrarisch cultuurland met her en der wat bebouwing en singels.



Figuur 3.1 Ligging van het plangebied (rodelijn) in de gemeente Soest. De gebieden die zijn aangewezen als EHS zijn wit gearceerd weergegeven.

Verspreid over het park staan vele solitaire bomen en boomgroepen. De kampeervelden worden omzoomd door boomsingels die zowel uit loof- als uit naaldbomen bestaan. In het uiterste zuiden van het terrein ligt een (doorgesloten) eikenhakhoutbosje waarin een aantal speelvoorzieningen is aangebracht. De westgrens van het terrein wordt gevormd door een gefragmenteerde oude opgaande eiken- / beukensingel. De bomen van deze singel, die deels is ontstaan uit een beukenhaag, staan plaatselijk zeer dicht opeen.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In de Wro is de planologische bescherming van gebieden, aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur, vastgelegd. Toetsing hieraan vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen. Door het plangebied ligt een smalle strook bos dat is aangewezen als EHS. Tevens grenst het plangebied aan gebieden die zijn aangewezen als EHS. Dit betreft de eiken- / beukensingel die het plangebied doorsnijdt en het bos aan de zuidzijde. Gezien de aard van de bestemmingsplanwijzing en het ongewijzigd blijven van de begrenzing van het plangebied ten opzichte van het wijzigingsbesluit uit 2009, is er geen aanleiding voor uitvoeren van een toetsing aan de EHS.

Beschermde soorten

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (algemeen), tabel 2-soorten (beschermd) en tabel 3-soorten (strikt beschermd). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik. Deze soorten worden in deze toelichting niet specifiek benoemd.

Op basis van de verspreidingsgegevens uit de beschikbare literatuurbronnen en deskundigenoordeel zijn in de onderstaande tabel 3.1 de soorten weergegeven, waarvan verwacht wordt dat deze in het plangebied voor kunnen komen. In de tabel zijn de (strikt) beschermde soorten opgenomen (Flora- en faunawet tabel 2 en 3). De algemene soorten (tabel 1), waarvoor een vrijstelling geldt, zijn niet genoemd. Rode Lijst-soorten zonder beschermde status zijn evenmin opgenomen.

Tabel 3.1 Beschermde soorten die op basis van verspreidingsgegevens en deskundigenoordeel in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig (kunnen) zijn

Soortgroep	Verwachte soorten (tabel 2 en/of 3)
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Baardvleermuis, Watervleermuis en de Franjestaart
Broedvogels (algemeen)	Meerdere soorten
Vogels met vaste nestlocatie (categorie 1-4)	Huismus, Gierzwaluw, Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Sperwer, Torenvalk
Vogels met vaste nestlocatie (categorie 5)	Meerdere soorten
Reptielen	<i>Geen tabel 2- of 3-soorten verwacht</i>
Amfibieën	<i>Geen tabel 2- of 3-soorten verwacht</i>
Vissen	<i>Geen tabel 2- of 3-soorten verwacht</i>
Ongewervelden	<i>Geen tabel 2- of 3-soorten verwacht</i>

De dik gedrukte soorten zijn tijdens eerder soortgericht onderzoek ook daadwerkelijk aangetroffen in het plangebied [van den Bijtel, 2007]. 7

3.5 Landbouw

Er bevinden zich geen landbouwgronden in het plangebied. Het plangebied heeft een recreatieve bestemming. Aan de Birkstraat 142 is een agrarisch bedrijf met een pluimveehouderij aanwezig. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een bepaalde afstand in acht te worden genomen tussen de stal en de muur van een geurgevoelig object. Recreatiewoningen worden gerekend tot geurgevoelige objecten. De afstand dient binnen de bebouwde kom tenminste 50 m en buiten de bebouwde kom tenminste 25 m te bedragen. Aan deze afstanden wordt hier voldaan.

3.6 Recreatie

Het park is ten dele ingericht met chalets, een ander deel met relatief kleine, vaste standplaatsen voor stacaravans en een deel met grasvelden bestemd voor caravans en tenten.

3.7 Wonen en niet-agrarische bedrijven en instellingen

Er bevinden zich geen andere woningen, niet-agrarische bedrijven en/of instellingen binnen het plangebied.

3.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de N221, te weten de Birkstraat, die Amersfoort en Soest met elkaar verbindt. De ontsluiting van het terrein vindt via deze weg plaats. In het kader van project 'VERDER, Mobiliteit in Midden-Nederland', dat bedoeld is om in 2020 het verkeer in de regio beter te laten doorstromen, staat onder andere een herinrichting van de Birkstraat gepland. De gemeenteraad heeft besloten tot verder onderzoek zodra er duidelijkheid is over de westelijke ontsluiting van Amersfoort.

3.9 Milieu

3.9.1 Geluidhinder

In de huidige situatie heeft het plangebied uitsluitend te maken met mogelijk wegverkeerslawaaai vanaf de N221. De afstand van het terrein is dusdanig ver weg dat er geen wegverkeerslawaaai is te verwachten.

3.9.2 Luchtkwaliteit

In de huidige situatie dragen de verkeersbewegingen die in en om de nabije omgeving van het recreatieterrein plaatsvinden niet in betekenende mate toe aan de concentratie van fijnstof of gevaarlijke stoffen.

3.9.3 Externe veiligheid

Wegen en spoorlijnen

Er bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg of spoor in de nabijheid van het plangebied.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Utrecht bevindt zich ten westen van het plangebied, langs de Birkstraat een tankstation met LPG-vulpunt. De persoonsgebonden risicocontour PR10-6 bedraagt 50 m. De locatie ligt op een afstand van meer dan 500m en vormt daarom geen bedreiging voor de veiligheid binnen het plangebied.

Gasopslag

Op het terrein is een gasopslag aanwezig.

3.10 Kabels en leidingen

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding van 150 kV. Het recreatieterrein is al reeds in 1970 opgericht. Door de leidingbeheerder is destijds als ook nu geen bezwaar gemaakt tegen de aanwezigheid van verblijfsrecreatie. Aan het gebruik van de gronden om en nabij de hoogspanningsverbinding en de bijbehorende hoogspanningsmast is een aantal voorwaarden verbonden ⁸.

⁸ Algemene Voorwaarden Hoogspanningsverbindingen, versie 3.3, december 2005

HOOFDSTUK 4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied Parc King's Home per onderwerp beschreven.

4.2 Bodem en water

4.2.1 Bodem

Op basis van voormalig en huidig gebruik van de locatie zijn naar verwachting geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van milieuhygiënische bodemkwaliteit te verwachten. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2.2 Water

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is de verantwoordelijke waterbeheerder om een reactie op het ontwerp bestemmingsplan gevraagd. Het Waterschap Vallei & Eem heeft op 15 februari 2013 bericht geen bezwaren te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan.

De omvang de bestemming voor recreatieve doeleinden wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie niet, en het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van de bestaande situatie niet in een toename van grondverhardingen. Het plan voorziet in de aanleg van standplaatsen voor recreatief gebruik en de oprichting van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, waaronder recreatiebungalows. Die bouwwerken worden individueel uitgerust met sanitaire voorzieningen en aangesloten op het rioleringsstelsel van het recreatiepark. Afkoppeling van hemelwater zal plaatsvinden via infiltratie in de bodem.

4.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten als ook de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Er zijn geen knelpunten te verwachten door de planherziening

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor wat betreft archeologische waarden uit de periode Paleolithicum B (18000 – 8800 voor Chr.), Mesolithicum (8800 – 5300 voor Chr.), Neolithicum (5300 – 2000) en Middeleeuwen (450 – 1500 na Chr.). Archeologische waarden worden in de top van het dekzand verwacht, die liggen onder een enkele grond. De verwachte minimale diepteligging van archeologische waarden in het plangebied is circa 50 cm –mv. Het aspect archeologie vormt gegeven de beperkingen die zijn neergelegd in de gebruiks- en bouwvoorschriften (ondermeer de artikelen 7.2, 7.4, 8.2 en 8.4 van de voorschriften) geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Natuur

De omvang van het gebruik voor recreatieve bestemmingen neemt door de planherziening niet toe, er is ten opzichte van de bestaande situatie een geringe afname van de omvang van de gronden met een recreatieve bestemming door de toevoeging van de natuurstrook in het westelijk deel van het plangebied. Niettemin zijn de mogelijke invloeden van het recreatiepark op beschermde dier- en plantensoorten onderzocht en is een aantal voorwaarden geformuleerd om de effecten optimaal te beperken. In onderstaande opsomming worden de invloeden die in dit geval effecten kunnen veroorzaken genoemd.

- Sloop van de huidige bebouwing;
- Bouw van nieuwe (grotere) gebouwen;
- Toename van verlichting;
- Verwijderen van struweel.

Toetsing aanwezige soorten

In de onderstaande tabel 4.1 zijn de beschermde tabel 2- en 3-soorten uit de Flora- en faunawet opgenomen waarvoor de planherziening effecten kan hebben, ook waar kan worden vastgesteld

dat de planherziening op zichzelf niet schadelijk is voor beschermde soorten. Wel kunnen door de wijziging invloeden en/of omstandigheden veranderen, waardoor beschermde soorten kunnen worden beïnvloed.

Tabel 4.1 Flora- en faunawet soorten (tabel 2 en/of 3) die mogelijk (indirect) geschaad worden door de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Baardvleermuis, Watervleermuis en de Franjestaart	Artikel 11, bij sloop bebouwing of toename verlichting in het plangebied is nader onderzoek noodzakelijk om exacte effecten te kunnen bepalen
Algemene broedvogels	Meerdere soorten	Geen aantasting van vogels tijdens broedseizoen, mits verwijderen struweel, sloop bebouwing en bouwactiviteiten buiten broedseizoen plaatsvindt
Vogels met vaste verblijfplaats (categorie 1-4)	Huismus en Gierzwaluw	Artikel 11, bij sloop bebouwing is nader onderzoek noodzakelijk om exacte effecten te bepalen
Vogels met vaste verblijfplaats (categorie 5)	Meerdere soorten	Geen aantasting van vogels tijdens broedseizoen, mits verwijderen struweel, sloop bebouwing en bouwactiviteiten buiten broedseizoen plaatsvindt
Overige soorten / soortgroepen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>

***Toelichting verbodsbepalingen tabel:**

Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde toetsing zijn de volgende conclusies getrokken:

De beoogde bestemmingsplanwijziging levert geen problemen op in het kader van natuurwetgeving, mits wordt voldaan aan de onderstaande randvoorwaarden ter voorkoming van mogelijke negatieve effecten op de genoemde soorten als gevolg van de beoogde bestemmingsplanwijziging:

Omdat het plangebied is geschikt als leefgebied voor meerdere soorten vleermuizen dient bij sloop van bebouwing of een toename van verlichting in het plangebied nader onderzoek naar vleermuizen om exacte effecten te kunnen bepalen te worden uitgevoerd.

Omdat het plangebied geschikt is als nestlocatie (broedseizoen) voor de Huismus en Gierzwaluw dient bij sloop van bebouwing binnen het plangebied nader onderzoek naar deze vogelsoorten om exacte effecten te kunnen bepalen te worden uitgevoerd.

Sloop- of bouwwerkzaamheden dienen buiten de broedperiode van vogels plaats te vinden of te starten. Van belang is dat nesten en de functionele omgeving hiervan die buiten de broedperiode in gebruik zijn ook buiten die periode (half maart tot half juli)

beschermd zijn. Ook is van belang dat bij de uitvoering van werkzaamheden voor alle in het plangebied aanwezige dier- en plantensoorten de zorgplicht van kracht is, maar er is geen ontheffing nodig voor de mogelijk aanwezige tabel 1-soorten.⁹

9 Bron: Natuurtoets recreatiepark King's Home, Tauw bv, augustus 2011

Deze voorwaarden zullen in voorkomend geval door het bevoegd gezag kunnen worden verbonden aan besluiten op aanvragen voor de uitvoering van sloop- dan wel bouwwerkzaamheden. Dat in aanmerking nemende, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Landbouw

De voormalig agrarische percelen zijn bestemd voor recreatieve doeleinden en als zodanig in gebruik genomen.

4.6 Recreatie

Parc King's Home wenst op het recreatiepark recreatieve nachtverblijven te realiseren bestaande uit: 138 recreatieve nachtverblijven; 4 trekkershutten, 79 toeristische plaatsen voor tent, vouwwagen, camper en (sta)caravans en 1 groepsaccommodatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Voorts wordt bij de entree een bouwwerk gerealiseerd waar in de onderste bouwlaag een horecagelegenheid, de receptie en een kantoor is gevestigd. In de bovenste bouwlaag wordt een bedrijfswoning ten behoeve van de beheerder van het park gerealiseerd."

4.7 Wonen en niet-agrarische bedrijven en instellingen

Er bevinden zich verder geen woningen, niet-agrarische bedrijven of instellingen in het plangebied.

4.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt het terrein via de Birkstraat ontsloten. Dit zal in de nieuwe situatie niet anders zijn. Er zijn in totaal 191 centrale parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast wordt bij ieder recreatief nachtverblijf een eigen parkeerplaats gerealiseerd. In totaal bevat het terrein 335 parkeerplaatsen, hetgeen op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds ruim voldoende is. Immers, op basis van de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds geldt voor een camping een parkeernorm van 1,5 per plaats en voor een dagrecreatiegebied geldt een parkeernorm van 0,3 per 100 m² bvo. De horeca is een functie die behoort bij de recreatieve hoofdfunctie, en is bedoeld voor de bezoekers van het park. Het komt een enkele keer voor dat fietsers of wandelaars gebruik maken van de horecagelegenheid, maar aangezien zij per fiets of te voet komen, is het niet nodig om hiervoor extra parkeerplaatsen te realiseren.

4.9 Milieu, bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor ontwikkelingen die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, inzichtelijk worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen. Recreatiewoningen die naar hun aard niet zijn bestemd voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf, zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in de zin van deze wet. Dergelijke woningen hoeven niet bij besluitvorming te worden betrokken. Het aspect geluid vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.9.2 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien aannemelijk is gemaakt dat bijvoorbeeld geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Of dat een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden indien redelijkerwijs uitgesloten kan worden geacht dat het plan negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Dit is het geval als

een project niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies.

Het plan maakt geen realisatie van nieuwe bestemmingen met bijbehorende verkeersaantrekkende werking mogelijk die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Daarnaast is geen sprake van realisatie van nieuwe dan wel uitbreiding van bestaande gevoelige bestemmingen.

Nu het plan, gelet op de kleinschaligheid van de uitbreiding van het recreatiepark, geen (of nauwelijks) verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft, kan redelijkerwijs uitgesloten worden geacht dat dit plan tot een verslechtering van de luchtkwaliteit zal leiden. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

4.9.3 Externe veiligheid

Wegen en spoorlijnen

Er worden geen nieuwe wegen of spoorlijnen aangelegd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. Van eventueel groepsgebonden risico, dan wel plaatsgebonden risico is dan ook geen sprake.

Inrichtingen

Er worden geen risicovolle inrichtingen in het plangebied gerealiseerd. Evenmin liggen er risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

Gasopslag

Op het terrein van het recreatiepark zijn twee propaantanks met een inhoud van maximaal 13 m³ aanwezig. Ten aanzien van deze propaantanks is het Activiteitenbesluit van toepassing. In het Activiteitenbesluit is aangegeven dat een afstand moet worden aangehouden van 25 meter ten aanzien van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, indien sprake is van bedrijfsmatig gebruik (bevoorrading meer dan 5 keer per jaar). De afstand geldt voor het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank. Binnen deze zonering bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten buiten de inrichting. De afstand die moet worden aangehouden ten aanzien van objecten binnen de inrichting zijn niet wettelijk vastgelegd.

Voor omliggende ontwikkelingen buiten de inrichtingsgrens is van belang dat rekening moet houden gehouden met een afstand van 50 meter ten aanzien van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten, indien sprake is van realisatie van gebouwen waarin minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten verblijven dan wel waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

4.9.4 Geurhinder

Aan de Birkstraat 142 is een agrarisch bedrijf met een pluimveehouderij aanwezig. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een bepaalde afstand in acht te worden genomen tussen de stal en de muur van een geurgevoelig object. Recreatiewoningen worden gerekend tot geurgevoelige objecten. De afstand dient binnen de bebouwde kom tenminste 50 m en buiten de bebouwde kom tenminste 25 m te bedragen. Aan deze afstanden wordt hier voldaan.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied wordt de bestaande hoogspanningsverbinding alsmede de bijbehorende hoogspanningsverbindingsmast gehandhaafd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze verbinding planologisch vastgelegd. De leidingbeheerder heeft destijds voorwaarden gesteld omtrent bebouwing en beplanting in de belaste strook rondom de hoogspanningsverbinding. Deze voorwaarden zijn zowel in de planregels als de verbeelding opgenomen.

Er worden verder geen risicovolle kabels of leidingen in het plangebied gerealiseerd. Er zijn geen belemmeringen op dit punt voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven en toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 5.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De regels

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Er is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Bos

De gronden ten zuiden van het recreatieterrein hebben in overeenstemming met de huidige situatie een bosbestemming gekregen.

Natuur

Een strook aan de westzijde van het plangebied heeft een natuurbestemming evenals een gedeelte aan de zuidkant. Deze gronden dienen als natuurgebied ingericht te worden. Binnen de natuurbestemming is de aanleg van groenvoorzieningen voor recreatief gebruik toegestaan.

Bestemming 'Recreatie – 3'

Het bestemmingsplan 'Birkstraat 132' kent de bestemming 'Recreatie – 3'. Er is grotendeels aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven 2011' dat voor de parken Het Eekhoornnest en Het Bossch is opgesteld, met inachtneming van recente ontwikkelingen in de wet- en regelgeving.

Er is dan ook gekozen voor de bestemming 'Recreatie' met een toevoeging van het cijfer '3', omdat voor het terrein van Parc King's Home andere eisen voor het bouwen van bouwwerken zoals ten aanzien van recreatiebungalows, trekkershutten en dergelijke zijn gesteld. Naast de bouwwerken die planologisch mogelijk worden gemaakt, kunnen op het terrein recreatieve nachtverblijven met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 70 m² worden gerealiseerd. Het gaat hier om vergunningsvrije bouwwerken op grond van artikel 3, lid 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Uit de Nota verblijfsrecreatie gemeente Soest volgt dat bij recreatieve nachtverblijven een vrijstaande berging van maximaal 7 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Recreatie – 3' is het mogelijk een zwembad te realiseren. De grootte van een zwembad is gerelateerd aan de grootte van het perceel.

Met een gebiedsaanduiding is op de verbeelding de veiligheidszone aangegeven die om de gasopslag heen ligt. Het betreft een contour van 25 m rondom (het vulpunt van) de gasopslag.

Binnen deze zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd die voorzien in een regelmatig verblijf van personen.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Gronden gelegen binnen de belaste strook (de zakelijke rechtstrook) van 27,5 m (in totaal is deze strook 55 m breed) aan weerszijden van de op de verbeelding aangegeven bovengrondse hoogspanningsleiding 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.

Ten behoeve van de bestemming 'Recreatie – 3' mogen op deze gronden bouwwerken worden gebouwd. Deze voorwaarde is door de leidingenbeheerder gesteld voor bouwwerken die in de belaste strook zijn of worden gebouwd.

In de planregel is bepaald dat onder andere het planten van bomen of hoge beplanting is verboden. Voor het uitvoeren van bepaalde andere werken, geen bouwwerk zijnde, en voor werkzaamheden, is het mogelijk dat een omgevingsvergunning wordt verleend. Hiervoor moet het bevoegd gezag advies vragen aan de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 1 en 2

Het plangebied is aangemerkt als archeologisch waardevol gebied, waarbij een onderscheid is gemaakt in kwalificaties van het gebied. Ten behoeve van de andere bestemming(en) kunnen gebouwen of bouwwerken worden gebouwd. Voorts kunnen werkzaamheden of werken, geen bouwwerk zijnde worden uitgevoerd.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- Antidubbeltelbepaling

Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

- Algemene gebruiksregels

Deze gebruiksregel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

- Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

- Algemene wijzigingsregels

Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

- Veiligheidszone – lpg

In de zuidwest hoek van het plangebied is een opslag van LPG. Rondom deze opslag is een (wettelijke) veiligheidscontour opgenomen. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrechtelijke bepalingen

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

5.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op een gekleurde verbeelding, schaal 1:1500. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt waarvoor - voor vaststelling van het bestemmingsplan - geen privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten. Het plan is een particulier initiatief. De kosten zijn voor de initiatiefnemer, er zijn geen kosten voor gemeente. Er zijn geen exploitatie kosten voor het plan. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg conform artikel 3.1.1. Bro

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. Provincie Utrecht
2. VROM-inspectie
3. Waterschap Vallei & Eem
4. Stedin

6.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd. Binnen de periode van terinzagelegging kan een ieder tegen het bestemmingsplan zienswijzen indienen. Eventuele aanpassingen op basis van zienswijzen worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl