

**Toelichting
bestemmingsplan**

Turfweg 5

NL.IMRO.0342.BPLG0013-0301

22 december 2016

Toelichting Bestemmingsplan Turfweg 5

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.317
Datum : 3 november 2016
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld door de Raad op 22 december 2016



Inhoudsopgave toelichting

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	11
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	13
2.1 Inleiding.....	13
2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	13
2.3 Bestaande situatie plangebied	14
2.4 Nieuwe situatie	16
3 BELEIDSKADERS	21
3.1 Rijksbeleid.....	21
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.3 Regionaal	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	33
4.1 Bodem	33
4.2 Milieuzonering.....	34
4.3 Geluid	35
4.4 Geur.....	36
4.5 Luchtkwaliteit	37
4.6 Externe veiligheid	38
4.7 Water	39
4.8 Ecologie	41
4.9 Archeologie	44
4.10 Cultuurhistorie	46
4.11 Kabels en leidingen.....	47
5 JURIDISCHE PLANOPZET	49
5.1 Inleiding.....	49
5.2 Opbouw regels en verbeelding.....	50
5.3 Toelichting op de artikelen	50
6 UITVOERBAARHEID	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Turfweg 5 te Soest' (Van der Poel B.V., 12 juli 2016);
2. Quickscan flora en fauna Turfweg 5 te Soest, inclusief toetsing Nee, tenzij-beleid EHS (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 31 oktober 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Turfweg 5 in de bossen van Laag Hees is boerderij Bouwlust gevestigd. Het betreft een voormalige boerderij met bijbehorende opstallen en gronden die van oorsprong tot het landgoed Pijnenburg behoorde, maar die al decennia lang geen agrarisch gebruik meer kent. Door leegstand en achterstallig onderhoud zijn de opstallen erg in verval geraakt.

De gronden met bijbehorende opstallen zijn echter verkocht en de nieuwe eigenaren zijn voornemens om de locatie te herontwikkelen. Hiervoor is een plan opgesteld waarbij de opstallen worden geamoveerd en daarvoor in de plaats een nieuwe woning (met bijgebouw) wordt gebouwd. Ook wordt het omliggende terrein landschappelijk (her)ingericht.

Hoewel het gemeentebestuur van Soest positief tegenover deze ontwikkeling staat, past het initiatief niet zonder meer binnen de geldende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied 1994' en 'Landelijk Gebied' (2013) en dient een wijziging van de huidige woon- en agrarische bestemmingen plaats te vinden. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Turfweg 5' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

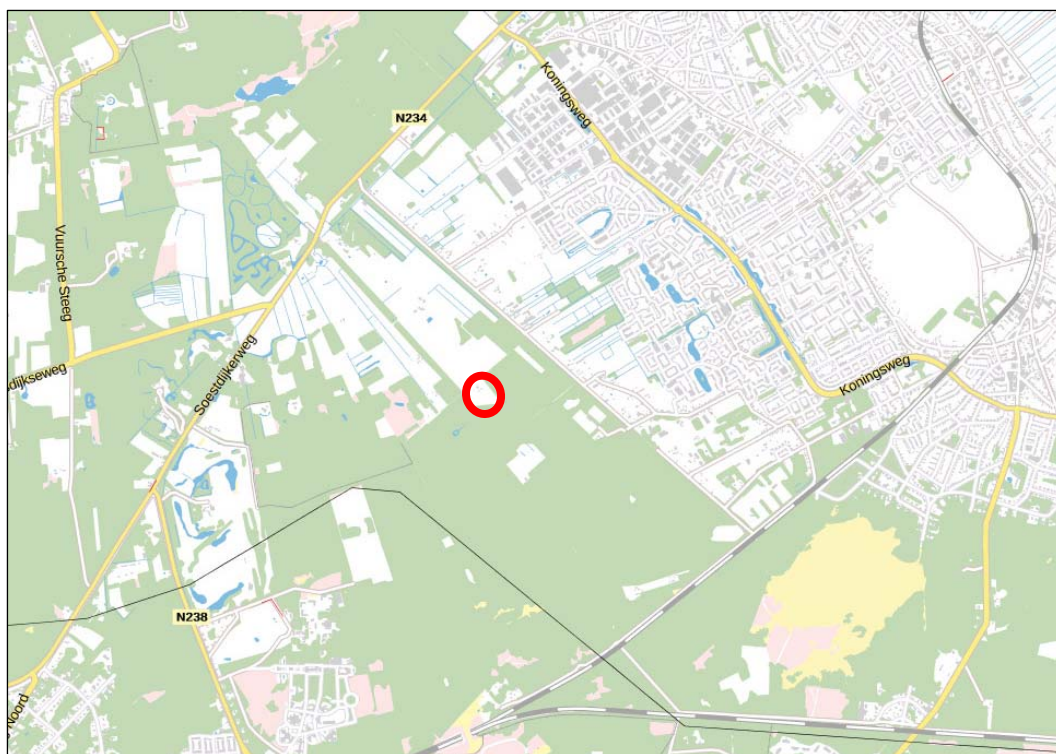
Het plangebied aan de Turfweg ligt in het buitengebied van de gemeente Soest, ten zuidwesten van de kern Soest. Het perceel heeft een omvang van ca. 2,5 hectare en staat kadastraal bekend onder gemeente Soest, nr. 892.

De locatie maakt deel uit van het kleinschalig landschap van Laag Hees, ook wel bekend als natuurgebied Op Hees, waarin graslanden en bossen worden afgewisseld door houtwallen en singels.

Het perceel zelf ligt als een open enclave in een verder besloten (bos)gebied, dat vroeger deel uit maakte van het Landgoed Pijnenburg. Het bos manifesteert zich vooral aan de oostelijke, zuidelijke en westelijke perceelsgrenzen.

De Turfweg zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het noorden.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Figuur 2: Ligging en begrenzing op de luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Inleiding

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten:

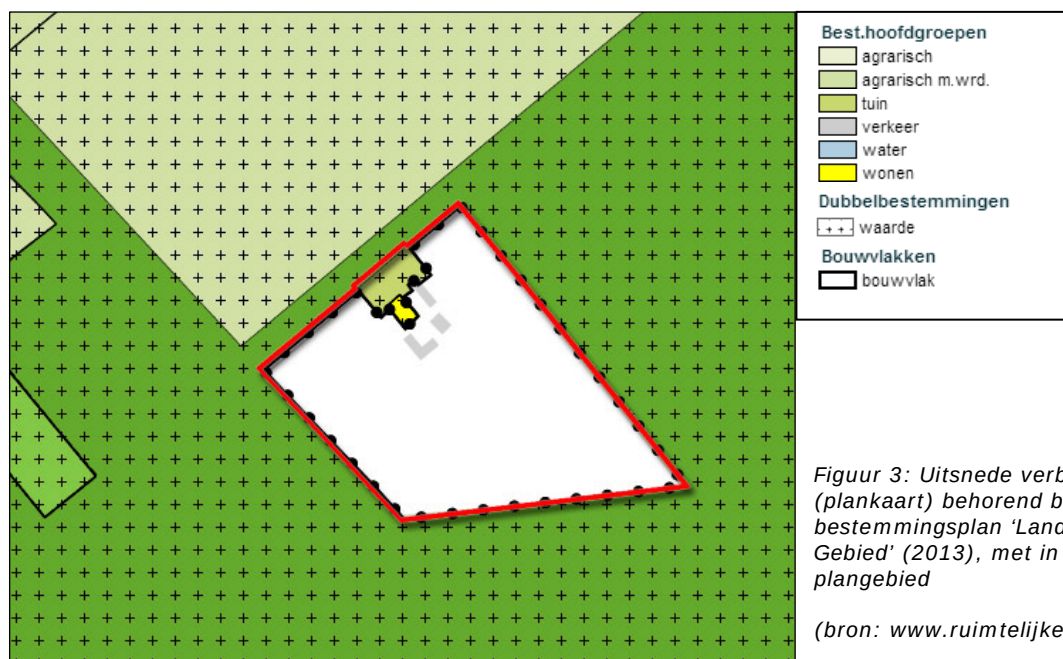
- 'Landelijk Gebied 1994' (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 maart 1994)
- 'Landelijk Gebied' (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2013).

Reden dat er twee bestemmingsplannen gelden heeft te maken met de beroepsprocedure die in het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) is gevoerd en waarbij een deel van het perceel door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 juni 2015 is vernietigd. De tuinbestemming en de woonbestemming met het bouwvlak voor het hoofdegebouw (de boerderij) is overeind gebleven en zijn middels de bovengenoemde uitspraak onherroepelijk geworden, maar de woonbestemming eromheen (buiten het bouwvlak) alsmede de direct aangrenzende agrarische gronden zijn vernietigd. Voor dit deel wordt nu weer teruggevallen op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied uit 1994'.

1.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

De boerderij heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 van de bijbehorende regels. Binnen het aangeduide bouwvlak is gebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter toegestaan.

De gronden voor de bestaande gebouwen op het perceel maken deel uit van de bestemming 'Tuin'. Op grond van deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.



Verder zijn er nog een drietal dubbelbestemmingen voor dit deel van het perceel van toepassing, ter bescherming van bepaalde waarden.

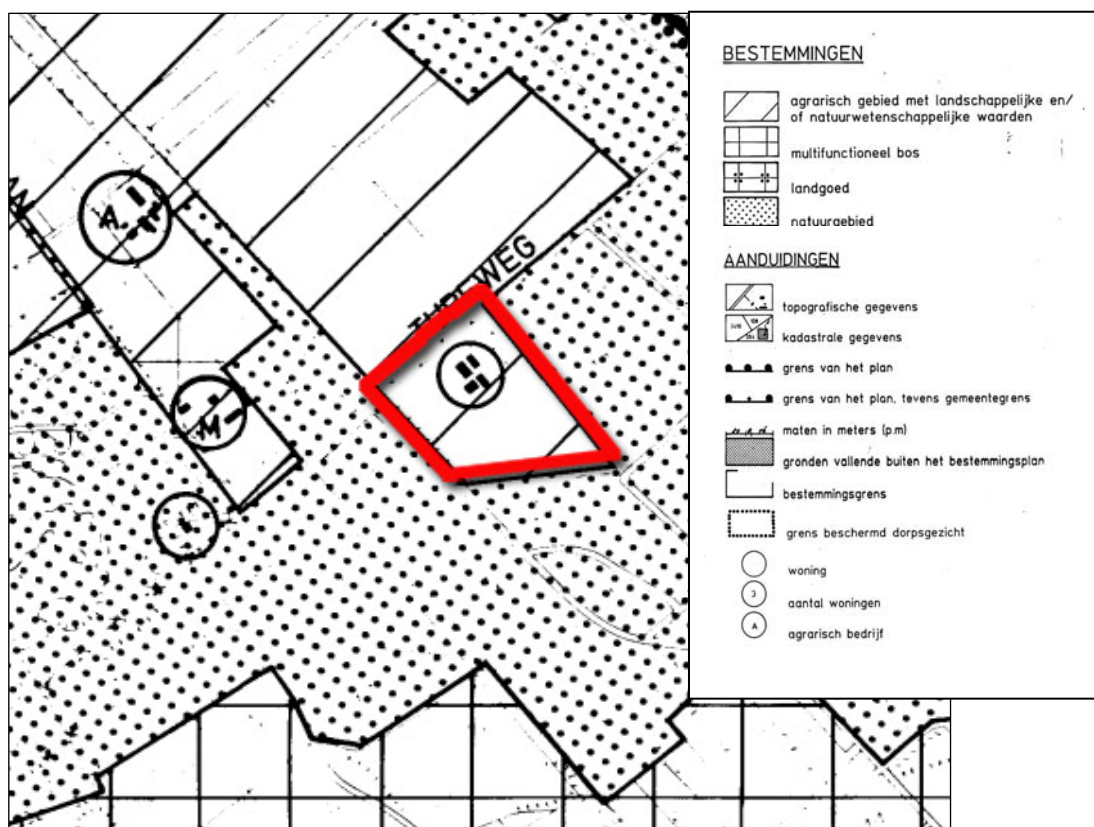
Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting', 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht', en 'Waarde – Ecologie'.

Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.3 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994

Het (overige deel van het) perceel maakt deel uit van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden' als bedoeld in artikel 6 van de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied uit 1994'. De gronden zijn daarmee bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering en de daarbij behorende ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, waarbij geldt dat de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden behouden dienen te blijven.

Het (woon)erf rond de boerderij maakt deel uit van de nadere aanduiding 'woning', zodat primair artikel 22 van de voorschriften van toepassing is. Dit betekent dat 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Deze oppervlakte kan via vrijstelling / afwijking vergroot worden tot maximaal 64 m² aan bijgebouwen. De goothoogte van de bijgebouwen mag daarbij niet meer bedragen dan 3 meter en de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994', met in rood het plangebied

1.3.4 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bestaande gebouwen / opstallen binnen het plangebied worden geamoveerd. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning (op dezelfde locatie als de huidige boerderij) en een vrijstaand bijgebouw gebouwd.

Hoewel een deel van deze planontwikkeling, i.c. de bouw van de woning, binnen de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) past, geldt dit niet zonder meer voor de omvang van het bijgebouw (ca. 130 m²). Op grond van de bouwregels van de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' bedraagt de maximale omvang van bijgebouwen namelijk 64 m².

Hoewel daarmee een gefaseerde herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort, is er bewust voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan voor het gehele perceel op te stellen zodat er uiteindelijk één planologisch regime geldt voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie weergegeven.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang (kunnen) zijn voor het plan.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een nadere toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, waarbij zowel op de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan, alsook op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (resultaten van de inspraak en het overleg).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, wordt eerst een korte beschrijving van de bestaande locatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf en de nieuwe situatie beschreven.

2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De planlocatie maakt deel uit van het natuurgebied Laag Hees. Dit natuurgebied ligt grofweg ingeklemd tussen de gemeentegrens met Zeist, de Wieksloterweg, de spoorlijn Soest-Den Dolder en de Biltseweg. Het gebied ligt daarmee aan de voet van de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en 't Gooi, in de zogenaamde Laagte van Pijnenburg. Het betreft een laagte in het stuwwallencomplex waar beide gebieden in elkaar overgaan.

Tot ver in de middeleeuwen maakte dit gebied deel uit van een nog niet ontgonnen gebied dat zich uitstreckte van de hogere zandgronden tot het lager gelegen veengebied dat aan de voet hiervan lag. Eeuwenlang zijn deze zogenaamde woeste gronden onderdeel geweest van het traditionele landbouwsysteem.

De ontginning van het gebied gaat terug tot rond 1400. De opstreckende strokenverkaveling liep tot aan de hogere zandgronden en is tot op vandaag herkenbaar in Laag Hees. Vervolgens werden door welgestelden uit de stad vanaf de 17^e eeuw diverse landgoederen en royale buitenplaatsen gesticht. Een daarvan is Pijnenburg, gelegen aan de Biltseweg. Met het stichten van deze landgoederen en buitenplaatsen begon ook de kleinschalige ontginning van woeste gronden zoals die op veel landgoederen van de Utrechtse Heuvelrug is terug te vinden. Deze kleinschaligheid is in Laag Hees nog goed terug te zien in de agrarische verkaveling. Graslanden en akkers worden daarin afgewisseld met lijnvormige landschapselementen als lanen, sloten en houtwallen. Op de hogere delen van Laag Hees zijn er aangeplante bossen aanwezig.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Hoewel het ooit onderdeel was van het landgoed Pijnenburg, is Laag Hees toch allereerst een agrarisch gebied. De aanwezigheid van diverse gras- en weilanden met enkele grondgebonden veehouderijbedrijven refereren hieraan.

Naast de agrarische functie, de reeds genoemde bosgebieden en Huis Pijnenburg met het aangrenzende park rondom het huis, liggen er verspreid in het gebied ook diverse burgerwoningen. Een aantal daarvan, waaronder ook de planlocatie aan de Turfweg 5, betreffen zogenaamde pachtboerderijen als onderdeel van het vroegere landgoed.

Ook een enkele aan het buitengebied verwante functie, zoals een paardenhouderij (Pijnenburgerlaan 3) en een manege (Staalwijklaan 7) maken deel uit van het gebied.

Door Laag Hees lopen een aantal landschappelijk waardevolle wegen. Samen met de hierlangs aangeplante laanbomen geven zij dit natuurgebied het landgoedkarakter. De Pijnenburgerlaan, de Staalwijklaan en de Turfweg zijn grotendeels of geheel halfverhard met puin. Slechts enkele delen van de Wieksloterlaan en een stukje van de Pijnenburgerlaan zijn nog echte oude zandwegen.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het perceel Turfweg 5. Het perceel is ca. 150 meter breed en maximaal 210 meter diep. De totale omvang van het perceel bedraagt ca. 2,5 hectare.



Figuur 5: Ligging plangebied op de luchtfoto

Het betreft een voormalig agrarisch perceel, waarop diverse gebouwen gesitueerd zijn die nog verwijzen naar deze functie. Het betreft een witgepleisterde langhuisboerderij op ruim 20 meter van de Turfweg gelegen. De boerderij staat haaks op weg en bestaat uit één bouwlaag en een kap (zadeldak). Ten oosten en zuiden van de boerderij zijn verder diverse houten en stenen schuren aanwezig, alsook silo's met een oppervlakte van in totaal ca. 320 m². Ook is er een ommuurde mestbak achter een van de bijgebouwen aanwezig. Door leegstand en achterstallig onderhoud zijn de opstallen erg in verval geraakt.

Het overige deel van het terrein staat voor een groot deel vol hoog gras en een aantal boomopstanden. Voor een beperkt deel wordt het gebied begraasd door

schapen. Daaromheen, i.c. de oost-, zuid- en westzijde, wordt het perceel omgrens door bos. Ten noordoosten van het plangebied loopt de halfverharde Turfweg met daarachter agrarische gronden (weilanden). Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Turfweg.

De Turfweg wordt daarbij aan beide zijden geflankeerd door bomen. Evenwijdig aan de weg, alsook aan de randen van het perceel, is een nagenoeg dichtgegroeide sloot / droogliggende greppel aanwezig.



Boerderij gezien vanaf de Turfweg



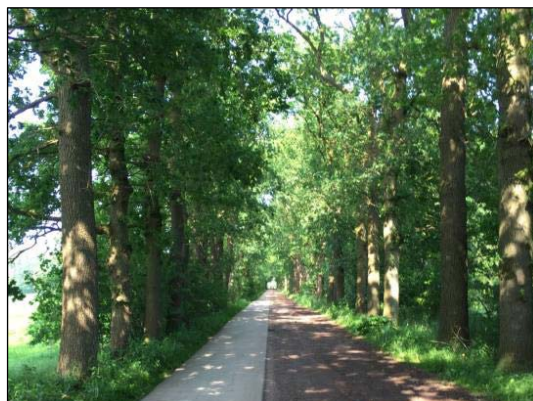
Boerderij gezien vanaf de zijkant



Een van de bijgebouwen op het perceel



Gronden achter de opstallen, gezien vanuit het zuidoosten van het plangebied



De Turfweg



Overgang weiland en aangrenzend bosgebied

Figuur 6: Foto's bestaande situatie (bron: Valk Architecten en EcoTierra)

De planlocatie ligt daarmee in een kleinschalige landschap waarin het besloten landgoedkarakter goed behouden is gebleven; graslanden en bossen worden hier afgewisseld door houtwallen en singels, veldwegen met imposante laanbomen erlangs, sloten en greppels.

Bijgaande foto's als onderdeel van figuur 6 geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied weer.

2.4 Nieuwe situatie

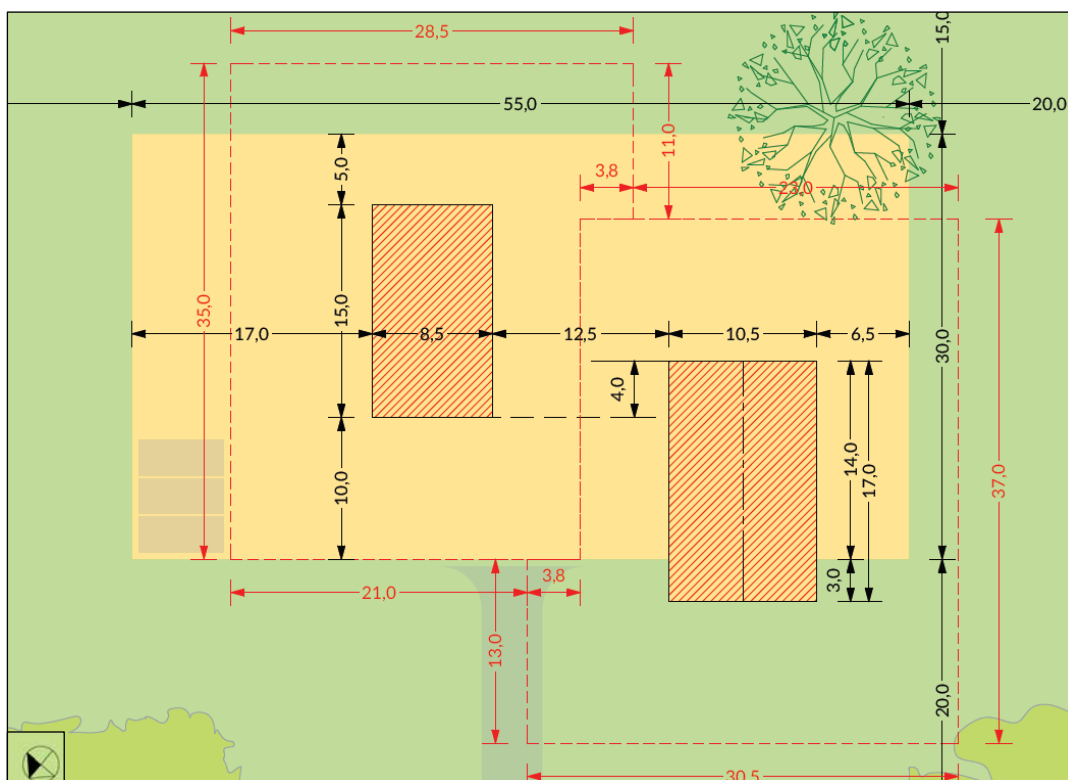
2.4.1 Bebouwing

Kern van het plan is om de bestaande en vervallen gebouwen op het perceel te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met een bijgebouw op te richten.

De nieuwe woning zal daarbij op dezelfde locatie worden gebouwd als waar de voormalige boerderij nu is gesitueerd. Ook de vorm, omvang en uitstraling van de nieuw te bouwen woning zal worden afgestemd op de voormalige boerderij. Dit komt vooral tot uiting in de rechthoekige vorm van het gebouw, het feit dat uitgegaan wordt van één bouwlaag met een kap (zadeldak) en de symmetrische gevelindeling van de voorgevel.

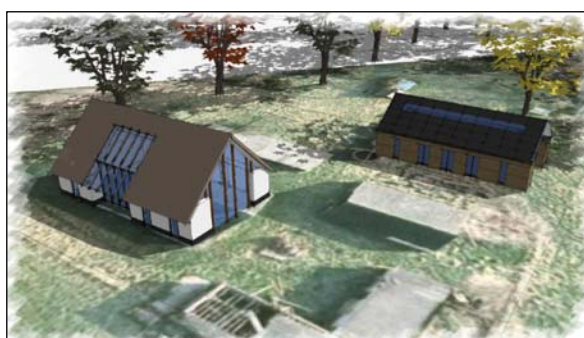


Figuur 7: Beoogde indeling en herinrichting van het perceel Turfweg 5 in de nieuwe situatie (bron: Valk Architecten, bewerkt mRO)



Figuur 8: Beoogde indeling van het woonperceel in de nieuwe situatie (bron: Valk Architecten)

In plaats van de verschillende schuren rond de voormalige boerderij zal in de nieuwe situatie uitgegaan worden van een vrijstaand bijgebouw met een omvang van ca. 130 m². De goothoogte van dit bijgebouw (3 meter) is daarbij afgestemd op de goothoogte van de woning, terwijl de bouwhoogte van het gebouw (6 meter) lager is dan de bouwhoogte van de nieuwe woning (8 meter). Daarmee blijft het ook ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Daarbij wordt het bijgebouw op 12,5 meter van de woning gesitueerd, zodat het ensemble van de gebouwen op het terrein gehandhaafd blijft.



Figuur 9: 3D-impressie van de nieuwe gebouwen (bron: Valk Architecten)

Rondom het woonerf is een bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan maar kunnen de gronden worden ingericht als (sier)tuin, waarmee tegelijkertijd een overgangsgebied naar het aangrenzende weiland wordt gecreëerd. De bestemming sluit daarmee aan bij de regeling en bijbehorende plansystematiek voor vergelijkbare situaties in de omgeving.

2.4.2 Verkeer en parkeren

Het is de bedoeling dat het woonperceel middels een 'eigen' erfontsluitingsweg rechtstreeks ontsloten wordt op de Turfweg, net zoals in de huidige situatie. De in- en uitrit wordt wel in oostelijke richting verplaatst zodat een betere indeling van het perceel ontstaat. De erfontsluitingsweg wordt in dit kader tussen de bestaande bomen langs de Turfweg gesitueerd.

Verder zal rekening gehouden moeten worden met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (2^e herziening, 12 februari 2014). Uitgaande van woningen groter dan 150 m² b.v.o. bedraagt de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 2 parkeerplaatsen. Echter, omdat het de bedoeling is dat de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein worden gerealiseerd, dient op grond van de gemeentelijke parkeernota rekening te worden gehouden met een zogenaamde correctiefactor, in dit geval 0,8. Reden is dat de gemeente er vanuit gaat dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd voor parkeren worden gebruikt. Concreet betekent dit dat in het plan rekening gehouden dient te worden met 3 parkeerplaatsen. Op grond van bijgaande inrichtingsschets blijkt dat hieraan wordt voldaan, waarbij deze parkeerplaatsen in het noordoostelijk deel van het perceel worden gesitueerd.

Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in er in de algemene bouwregels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als bij nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

2.4.3 Landschappelijke inpassing

Zoals in de beschrijving van de huidige situatie is aangegeven ligt de planlocatie in een kleinschalige landschap, waarin graslanden en bossen worden afgewisseld door houtwallen en singels, veldwegen met laanbomen erlangs, sloten en greppels. Met de beoogde herinrichting van het plangebied wijzigt deze situatie niet, sterker, wordt deze juist verbeterd.

In dit kader zijn er plannen om het achterliggende gebied, dat als agrarische grond (weiland/grasland) in gebruik is, in meer natuurlijke vorm in te richten en te beheren, onder andere door de aanleg van een poel in het zuiden van het terrein, het uitdiepen van voormalige sloten aan de randen van het perceel en het verschralen van het terrein (binnengebied).

Hiermee kan een positieve impuls gegeven worden aan de natuur en de verschillende soorten flora en fauna binnen en nabij het terrein. In het natuuronderzoek dat specifiek voor deze planlocatie is opgesteld (zie paragraaf 4.8 van deze plantoelichting) is dit ook aangegeven.

De bosrand kan voor veel diersoorten/ groepen interessanter gemaakt worden door het creëren van een mantel/zoom, waardoor er verschillende lagen vegetatie gaan ontstaan, die weer voor verschillende soorten leefgebieden gaan zorgen. Bij de uitwerking van de plannen zal dit in samenwerking met de beheerder van de omliggende percelen (Natuurmonumenten) verder worden opgepakt.

Specifiek voor de gronden van het achterliggende gebied is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Naast het (hobbiematisch) houden van vee, wordt binnen deze bestemming nadrukkelijk

ingezet op het behouden, en het herstellen van voorkomende natuurlijke waarden, evenals kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling. De nieuw te realiseren natuur als overgang van het omliggende bosgebied naar het grasland is bestemd voor natuurontwikkeling. Hierop is voor een strook van 10 meter breed de bestemming 'Bos - Natuur' opgenomen.

3 BELEIDSKADERS

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende

mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning met een vrijstaand bijgebouw, ter vervanging van een bestaande burgerwoning met opstallen. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan, waarbij de huidige tuin- en woonbestemming, alsook de direct aangrenzende agrarische bestemming worden afgestemd op het inrichtingsplan dat voor deze locatie is opgesteld, dient hiertoe.

Verder wordt opgemerkt dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. In het plangebied wordt immers geen extra woning gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Met uitzondering van het Natuur Netwerk Nederland (waarop in paragraaf 4.8 van deze plantoelichting nader wordt ingegaan) maakt het plangebied geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke

situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

Algemene beleidslijnen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de afzonderlijke

landschapstypen, maar ook om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij. Ook de te realiseren Ecologische Hoofdstructuur (EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de EHS het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om:

- Kernrandzones;
- recreatiezones;
- gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour.

Buiten deze gebieden is de inzet van rood-voor-groen niet mogelijk, behoudens kleinschalige verbetering vanuit bestaande bouwpercelen. Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het provinciaal beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie.

Natuur/EHS

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De EHS zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- *uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies*. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten bij een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- *plussen en minnen / mitigeren*. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- *herbegrenzing van de EHS*. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;

- *saldobenadering*. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten de EHS van invloed zijn op het functioneren van de EHS. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een versturende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS.

Relatie met het plangebied

Voorgaand geschetst provinciaal beleid speelt een belangrijke rol in dit bestemmingsplan. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Het voorliggende plan, waarin de bouw van een nieuwe woning met een vrijstaand bijgebouw wordt beoogd, ter vervanging van een bestaande burgerwoning met opstallen, past binnen dit beleid.

Met het plan wordt immers een ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeente Soest behaald, zonder dat extra bebouwing wordt toegevoegd. Verder wordt met de beoogde herinrichting van het achterliggende gebied in de vorm van kleinschalige natuur- en landschapontwikkeling een positieve impuls gegeven aan de bestaande natuurwaarden en de verschillende soorten flora en fauna binnen en nabij het terrein. In het natuuronderzoek dat specifiek voor deze planlocatie is opgesteld en waarin getoetst is aan het 'nee, tenzij' beleid (zie paragraaf 4.8 van deze plantoelichting) is dit ook aangegeven.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 11 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Natuur;
11. Recreatie.

Vooraf de thema's 'Water', 'Cultureel erfgoed', 'Wonen', 'Landschap' en 'Natuur' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Water

Het plangebied is aangewezen als 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Dit betekent onder meer dat een functiewijziging in deze zone niet mag leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grondwater. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Omdat met voorliggend plan een kleine uitbreiding van de bestemming 'Wonen' wordt beoogd en de herbouw van één enkele woning geen activiteit is die van invloed is op de kwaliteit van het grondwater, worden hieromtrent geen problemen verwacht. Een nadere (aanvullende) beschermingsregeling is niet nodig.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' voor de bescherming van cultuurhistorie waarden. Het beschermingsregime is daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.9 en 4.10.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen landelijk gebied' betekent dit dat maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn.

Aangezien met het voorliggende plan de herbouw van een bestaande woning wordt beoogd, waarbij de nieuwe woning dezelfde oppervlakte (footprint) heeft als de bestaande woning en ook de goot- en bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie, wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 4.9 uit PRV van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden. De 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen' speelt hierbij als informatiebron, inspiratiebron en onderlegger voor ruimtelijk beleid een belangrijke rol. Tegelijkertijd wordt in de PRV aangegeven dat landschap geen statisch plaatje is, en altijd in ontwikkeling is. Dynamiek hoort daarin.

Het landschap van de Utrechtse Heuvelrug onderscheidt zich sterk van de omliggende vlakkere, meer open landschappen. Er komt veel bos voor op de Utrechtse Heuvelrug, dat wordt afgewisseld met heide, vennen en stuifzand. Open plekken zijn gerelateerd aan het bos en niet aan de wegen. Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug worden geen grootschalige ontgrondingen toegestaan. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting ligt de planlocatie in een kleinschalig landschap, waarin graslanden en bossen worden afgewisseld door houtwallen en singels, veldwegen met laanbomen erlangs, sloten en greppels. Met de beoogde herinrichting van het plangebied, waarbij als onderdeel van de nieuwe bebouwing ook wordt ingezet op natuurontwikkeling in de vorm van een mantelzoom (bestemming 'Bos-Natuur') en de aanleg van een poel, het uitdiepen van voormalige sloten aan de randen van het perceel en het verschransen van het terrein (bestemming 'Agrarisch met waarden'), wijzigt deze situatie niet, sterker, wordt deze juist verbeterd.

Natuur

Het plangebied ligt in de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt voor ruimtelijke plannen in dat nieuwe ontwikkelingen in de EHS per saldo niet mogen leiden tot significante aantasting van de EHS, tenzij er een groot openbaar belang is én alternatieven ontbreken.

Ruimtelijke plannen moeten daarom getoetst moeten worden op de vraag of het plan significant negatieve effecten op de natuur heeft. In paragraaf 4.8 is deze zogenaamde 'nee tenzij toets' verwoord. Daaruit blijkt dat de beoogde bebouwing geen nadelige gevolgen oplevert voor de natuur en daarmee de ecologische hoofdstructuur.

3.2.3 Conclusie provinciaal

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Op 1 januari 2013 zijn de waterschappen Vallei en Eem en Veluwe gefuseerd tot het waterschap Vallei en Veluwe. Dit nieuwe waterschap heeft nog geen eigen waterbeheersplan. Dat betekent dat het Waterbeheersplan van het voormalige waterschap Vallei en Eem blijft gelden voor het plangebied. Dit plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten.

Zoals reeds aangegeven moet in ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, een waterparagraaf worden opgenomen waarin de belangrijkste wateraspecten in beeld worden gebracht en afgewogen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn verschillende waarden en belangen afgewogen. Zo mogelijk zijn belangen gezamenlijk ontwikkeld. De Structuurvisie geeft een streefbeeld voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. Hierin doet de gemeenteraad uitspraken over alle onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn.

Op grond van de bijbehorende structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van het 'te behouden bos'. Het beleid uit de structuurvisie is er daarmee op gericht om de ruimtelijke kwaliteiten van het landgoed Pijnenburg en het bosgebied Laag Hees te koesteren. Daarvoor moet het bestaande ensemble van gebouwen, bosschages, open gebieden en bos worden gehandhaafd ook moeten nieuwe kleinschalige ontwikkelingen bijdragen aan die kwaliteiten.

Omdat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op de bouw van een nieuwe woning met een vrijstaand bijgebouw, ter vervanging van een bestaande burgerwoning met opstallen, waarmee een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald en waarbij tegelijkertijd ook voor het aangrenzende (agrarisch) gebied wordt ingezet op natuurontwikkeling, past het plan naadloos binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest

De Gebiedsvisie Landelijk Gebied is op 15 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft een visie op hoofdlijnen voor de toekomst van het landelijk gebied van Soest weer. Het plan diende tevens als belangrijke input voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

In de Gebiedsvisie is een keuze gemaakt welke belangen waar in het landelijk gebied prevaleren, en welke ontwikkelingen waar, onder specifieke voorwaarden, mogelijk zijn. Dat heeft geleid tot een visiekaart waarin de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- Bos en Heide;
- Agrarisch: Eempolder;
- Dorpsranden: Birkstraat, Jachthuislaan en Wieksloot.

Het plangebied aan de Turfweg maakt in dit kader deel uit van het gebied 'Bos en heide' waarvoor de gewenste beeldkwaliteit gericht is op een groot aaneengesloten bosgebied met daarbinnen kleinere en grotere open ruimtes in de vorm van akkers, weides, stuifzanden en heidegebieden. De ontwikkelingen in dit gebied zijn met name gericht op natuurontwikkeling. Daarbij kan om moverende redenen bos gekapt worden. Bij ontwikkelingen in dit deelgebied

dienen onder andere de volgende zaken in acht te worden genomen om de gewenste beeldkwaliteit te beschermen:

- Behoud van de strakke bosrand ten zuiden van de Wieksloot.
- Boslanen behouden, met name in Laag Hees en de Paltz (ook opletten bij natuurbeheer met vee).
- Bosranden langs het voormalige vliegveld behouden.
- Monumentale bebouwing beschermen.
- Wonen: alleen bestaand.
- Landbouw: alleen als beheersmaatregel.
- Primaire functie natuur binnen EHS.
- Natuur consolideren als grote eenheid.
- Beperkte groei verblijfsrecreatie, fietsen, wandelen en paardrijden op bestaande routes.

Gezien bovenstaande uitgangspunten in relatie tot de ontwikkelingen die in voorliggend plan worden voorgestaan (ruimtelijke kwaliteitswinst door de bestaande vervallen opstallen te amoveren en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met een bijbouw op te richten, gecombineerd met landschappelijke (her)inrichting en natuurontwikkeling van het aangrenzende terrein) is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gebiedsvisie voor het landelijk gebied.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

De gemeente Soest heeft samen met Baarn, Eemnes en Bunschoten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het belangrijkste doel van het LOP, door de gemeenteraad vastgesteld in 2005, is het stimuleren van initiatieven in het buitengebied. Het gaat om initiatieven van particulieren, instanties en gemeenten die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit.

Zoals genoemd wordt met het voorliggende plan ruimtelijke kwaliteitswinst beoogd door de bestaande vervallen opstallen te amoveren en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met een bijbouw op te richten, gecombineerd met landschappelijke (her)inrichting en natuurontwikkeling van het aangrenzende terrein. Juist omdat er aandacht wordt besteed aan het inpassen van de nieuwe gebouwen in het landschap met aandacht voor natuurontwikkeling, passend bij het landschapstype (in dit geval bos- en landgoederenlandschap), wordt de herkenbaarheid van het landschap en daarmee de landschappelijke identiteit vergroot en past het plan naadloos binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.4.4 De groene kernkwaliteit van Soest

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart (zie ook navolgende paragraaf 3.4.5). Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:

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

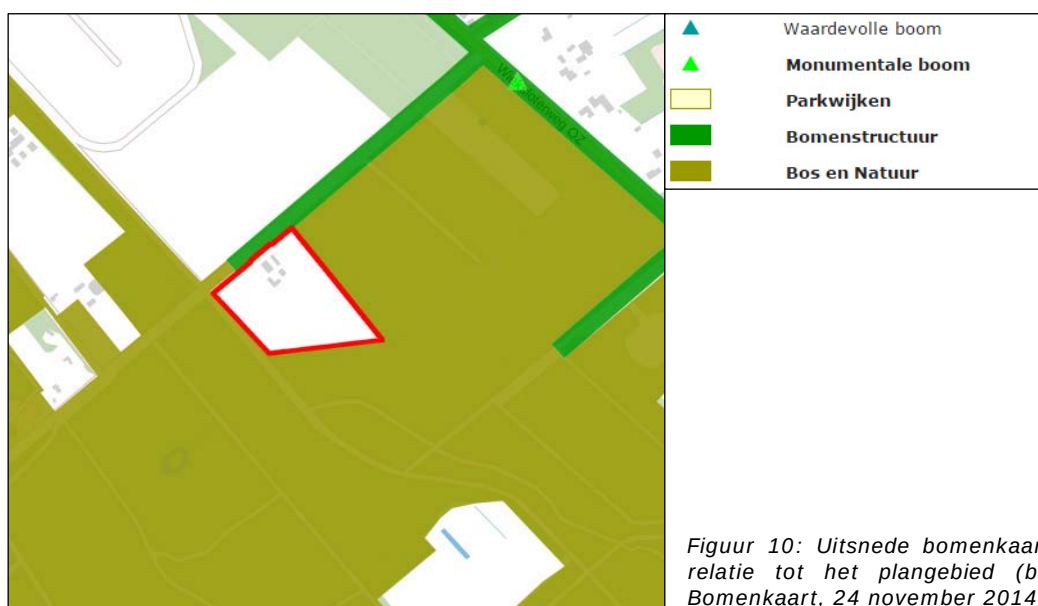
In het bestemmingsplan zijn geen belangrijke groenstructuren aanwezig. De overgangszone van het agrarisch gebied naar de aangrenzende gronden (buiten het plangebied) is middels de bestemming 'Bos – Natuur' vastgelegd. Daarmee wordt aangesloten bij de beschermingsregeling voor belangrijke structuurbepalende elementen, waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen.

3.4.5 Bescherming en kap van bomen 2012

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

1. Bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart / bomenkaart, en de parkwijken;
2. Monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. Waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. Toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen meer dan 175 m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de zogenaamde 'Bomenkaart' van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang. Daarbij wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt een vergunningplicht voor particuliere bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 meter boven maaiveld). De vergunning wordt verleend mits er geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij kan een herplantplicht worden opgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen aanwezige bomen een belangrijke rol. Aan de hand van een bomeninventarisatie in de oriëntatiefase wordt bepaald welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden omtrent de bomen opgesteld.



Figuur 10: Uitsnede bomenkaart in relatie tot het plangebied (bron: Bomenkaart, 24 november 2014)

Zoals uit figuur 10 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van een zogenaamde parkwijk en/of bomenstructuur. Ook zijn er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig.

Bovendien zijn er binnen het plangebied geen vergunningplichtige particuliere bomen aanwezig. Wel staan er in het noordoosten van het perceel een paar verwaarloosde fruitbomen. In de nu voorliggende plannen wordt aan deze bomen onderhoud gepleegd met als doel de fruitbomen te behouden. Het bomenbeleid van de gemeente is derhalve niet van toepassing. Indien de initiatiefnemers op termijn eventueel vergunningplichtige bomen willen kappen, op gronden buiten het plangebied maar wel in hun eigendom, dan zal hiervoor een kapvergunning aangevraagd worden.

3.4.6 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2014)

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 en het stallen van fietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Soest wordt het parkeren en stallen beoordeeld op basis van de Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening, 12 februari 2014), waarin o.a. de normen voor het aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken zijn vastgelegd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.4.2 van deze plantoelichting is de parkeerberekening voor de beoogde functiewijziging nader toegelicht en is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen in de uiteindelijke situatie wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets'.

3.4.7 Welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.

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

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het beschermde dorpsgezichten 'Landgoed Pijnenburg, Op Hees'. Binnen dergelijke gebieden wordt getoetst aan hoofdaspecten (zoals de situering op de kavel, gevelopbouw, en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken), deelaspecten (zoals compositie aan- en bijgebouwen en gevelindeling) en detailaspecten (materialen, kleuren en detaillering).

Zoals reeds aangegeven gaat het in voorliggend plan om de herbouw van een bestaande woning en een vrijstaand bijgebouw. De plannen zijn in dit kader ook voorgelegd aan en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest. De CRK heeft in dit kader een positief advies gegeven over de omvang en richting van de gebouwen. Ook werd geadviseerd om waardevolle historische elementen op een eigentijdse wijze te (her)gebruiken. In dit kader werd in het bijzonder de balkconstructie genoemd.

Naar aanleiding van het advies van de CRK is het plan op onderdelen aangepast, in de zin dat de positie van het bijgebouw dichterbij de woning wordt geprojecteerd. Ook zal de genoemde balkconstructie bij de uitwerking van de plannen voor de nieuwe woning worden betrokken.

3.4.8 Gemeentelijk waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011-2015 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij nieuwbouw regenwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangelegd en regenwater en grondwater niet aangesloten mag worden op het vuilwaterriool. Met betrekking tot het onderhavige plangebied wordt ook op dit aspect in paragraaf 4.7 (de Waterparagraaf) ingegaan.

3.4.9 Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan is op 17 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringsstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde of gescheiden) rioolstelsel. Hemelwater van nieuwbouw en uitbreidingen mag niet op het afvalwaterriool worden aangesloten, maar moet worden aangesloten op het hemelwaterriool of waar mogelijk op eigen terrein de bodem infiltreren. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Ook hiervoor geldt dat voor de relatie met het plangebied verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid. De herbouw van de woning en het bijgebouw op het perceel Turfweg 5 sluit goed aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor dit gebied.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld die relevant (kunnen) zijn voor de beoogde planontwikkeling op het perceel aan de Turfweg 5 in Soest.

4.1 Bodem

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht in beeld gebracht: ook voor de gemeente Soest. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

4.1.2 *Situatie in het plangebied*

In het kader van de beoogde functiewijziging is door adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Turfweg 5 te Soest' (12 juli 2016) genaamd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is het onderzoeksgebied grotendeels beschouwd als onverdachte locatie (ONV).

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens sporen van puin en sporen tot een zwakke bijmenging van kolen, geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet waargenomen.

Uit de analyseresultaten is verder gebleken dat in de bovengrond PCB-, koper-, lood- en PAK gehalte gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden. In de ondergrond van monsterpunt 6 overschrijdt het PAK gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn barium en zink in en concentratie gemeten boven de desbetreffende streefwaarde.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein wordt geconcludeerd dat er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en / of het milieu te verwachten zijn.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening. Een nader onderzoek is niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn .

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk / buitengebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk / buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 1: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

4.2.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de herbouw van een woning (inclusief bijgebouw) mogelijk wordt gemaakt. De reeds bestaande woonbestemming in het plangebied met de bijbehorende bouwregels dienen daarop afgestemd te worden. Wonen is een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op het plangebied

In de directe omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. De bestaande paardenhouderij aan de Pijnenburgerlaan 3 (op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' bestemd als bedrijf met een nader aanduiding) ligt op ca. 600 meter ten noorden van het plangebied. De manege aan de Staalwijklaan 7 ligt op ca. 200 meter ten westen van het plangebied. Voor beiden geldt een richtafstand van 50 meter, zodat er zich wat dat betreft geen problemen voordoen.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

De herbouw van de woning en het bijgebouw wordt binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. Deze bestemming betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige

bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen.

4.3.2 Situatie in het plangebied

De planlocatie ligt niet de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein of (spoor)wegen.

De woning ligt op ca. 22 meter van de Turfweg, een halfverharde weg in het buitengebied van Soest, die in geval van gemotoriseerd verkeer uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt wordt. Een nadere akoestische onderbouwing wordt derhalve niet nodig geacht.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.4 Geur

4.4.1 Beleid en regelgeving

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag;
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht). De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de wet is een normering opgenomen die geldt voor alle geurgevoelige objecten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden.

4.4.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de herbouw van een woning (inclusief bijgebouw) mogelijk wordt gemaakt. De reeds bestaande woonbestemming in het plangebied met de bijbehorende bouwregels dienen daarop afgestemd te worden. De woning wordt daarbij aangemerkt als geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Tussen de woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient daarbij een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven, zijn er nabij het plangebied diverse gras- en weilanden aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak ligt echter op ruim 300 meter ten noordwesten van het plangebied zodat er zicht wat dat betreft geen problemen voordoen. Bovendien gaat het om herbouw van een bestaande woning op dezelfde locatie.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geurhinder voor de ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de

grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel -onderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

4.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de herbouw van een woning (met vrijstaand bijgebouw) beoogd, zonder dat sprake is van het toevoegen van extra woningen. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'. Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben.

4.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het

bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Basisnet.

4.6.2 Situatie in het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeleid

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder (waterschap Vallei en Veluwe) tot stand.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is daarop al uitgebreid ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

4.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied aan de Turfweg 5 is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning. Wel ligt het gehele plangebied in een gebied dat op grond

van de provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Concreet betekent dit onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Omdat met voorliggend geen nieuwe bestemmingen worden toegevoegd (er wordt een herinrichting van het perceel beoogd, met als doel de herbouw van een bestaande woning en bijgebouw), worden hieromtrent geen problemen verwacht. Een nadere (aanvullende) beschermingsregeling is niet nodig. Wel dient bij de uitvoering van de plannen aandacht besteed te worden aan het materiaalgebruik zodat het hemelwater schoon blijft (zie ook onder het kopje 'Afval- en regenwater' van deze waterparagraaf).

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in en nabij het plangebied gesitueerd. Evenwijdig aan de Turfweg, alsook aan de randen van het perceel, is overigens wel een nagenoeg dichtgegroeide sloot / droogliggende greppel aanwezig. Als onderdeel van de beoogde natuur- en landschapontwikkeling op het terrein zijn er wel plannen om deze sloten uit te diepen en achter op het perceel een poel aan te leggen.

Bebouwing en verharding

Als gevolg van de beoogde herbouw van de woning en het bijgebouw neemt de verharding niet toe. Sterker, als gevolg van de planontwikkeling neemt de oppervlakteverharding af. De woning wordt op dezelfde locatie en in dezelfde omvang (footprint) teruggebouwd. Het aantal vierkante meters bijgebouwen neemt daarbij af (was ca. 320 m², wordt maximaal 150 m²). Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde. In verband met de beoogde landscha- en natuurontwikkeling wordt, zoals onder het voorgaande aspect beschreven, wel extra water aangelegd.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem.

Er zijn goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woning, te infiltreren in de bodem. Deze manier van verwerken heeft de voorkeur en is vanwege de lage grondwaterstand en de goede doorlatendheid van de bodem goed mogelijk. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Ook heeft oppervlakkig infiltreren de voorkeur boven diepteinfiltratie vanuit het oogpunt van bescherming van de grondwaterkwaliteit (zie Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug).

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er significant negatieve effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, ook wel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten (het zogenaamde 'nee, tenzij ...'-toetsingskader).

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een

goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.8.2 Situatie in het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan (de beoogde herbouw van de woning en het bijgebouw, en in het verlengde daarvan de landschap- en natuurontwikkeling op het aangrenzende terrein) op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets¹ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 1 juni 2016 plaatsgevonden.

Vanwege de ligging in de EHS is daarbij ook getoetst aan het zogenaamde 'Nee, tenzij-beleid' van de provincie Utrecht. Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

De voorgenenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden. De meest nabije Natura2000-gebieden liggen op meer dan 5.000 meter afstand. Er is derhalve geen sprake van externe werking.

Het plangebied is gelegen in de EHS. Toetsing aan onder andere de zes toetsingsaspecten (PRV Utrecht) heeft aangetoond dat de beoogde ingreep geen significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de aanwezige EHS tot gevolg zal hebben. Een vervolgactie aangaande de EHS wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortgroepen

Flora

Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen. De groeiplaats van de licht beschermde (tabel 1) grote kaardenbol blijft gehandhaafd. De exemplaren kunnen eventueel worden verplaatst.

Vogels

Algemeen voorkomende soorten kunnen broeden in de te amoveren opstallen en de te rooien groenstructuren. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. De bouwwerkzaamheden dienen eveneens buiten het broedseizoen plaats te vinden om eventueel aanwezige broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet significant te verstoren.

¹ Quickscan flora en fauna Turfweg 5 te Soest (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 31 oktober 2016)

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen streng of strikt (tabel 2 of 3) beschermde soorten of verblijf- en/of voortplantingsplaatsen ervan aangetroffen. Er zijn sporen van de das aangetroffen in het zuidelijke deel van het terrein. Dit deel van het terrein blijft toegankelijk en beschikbaar voor de das. Mogelijk zorgt de nieuwe inrichting van het terrein voor een beter foerageergebied voor deze soort. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aanwezig binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan. Tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie dient verstoring door licht voorkomen te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen nabij voorkomen.

Ongewervelden / overige soorten

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;
- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De verwachting is dat de te nemen natuurmaatregelen positief zullen uitpakken voor veel soorten binnen en nabij het plangebied.

Planlogische vertaling

Specifiek voor de gronden van het achterliggende gebied is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Naast het (hobbymatig) houden van vee, wordt binnen deze bestemming nadrukkelijk ingezet op het behouden, en herstellen van voorkomende natuurlijke waarden, evenals kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling.

Het behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden wordt planologisch geborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', waaraan conform de bestemmingsplansystematiek in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden is opgenomen. Een nadere bescherming middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de agrarische bestemming wordt daarmee niet nodig geacht. Ook zijn werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op grond van een goedgekeurd inrichtingsplan uitgezonderd van vergunningplicht.

De nieuw te realiseren natuur als overgang van het omliggende bosgebied naar het grasland is bestemd voor 'Bos - Natuur'. Ook hiervoor geldt dat diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn, welke planologisch worden geborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

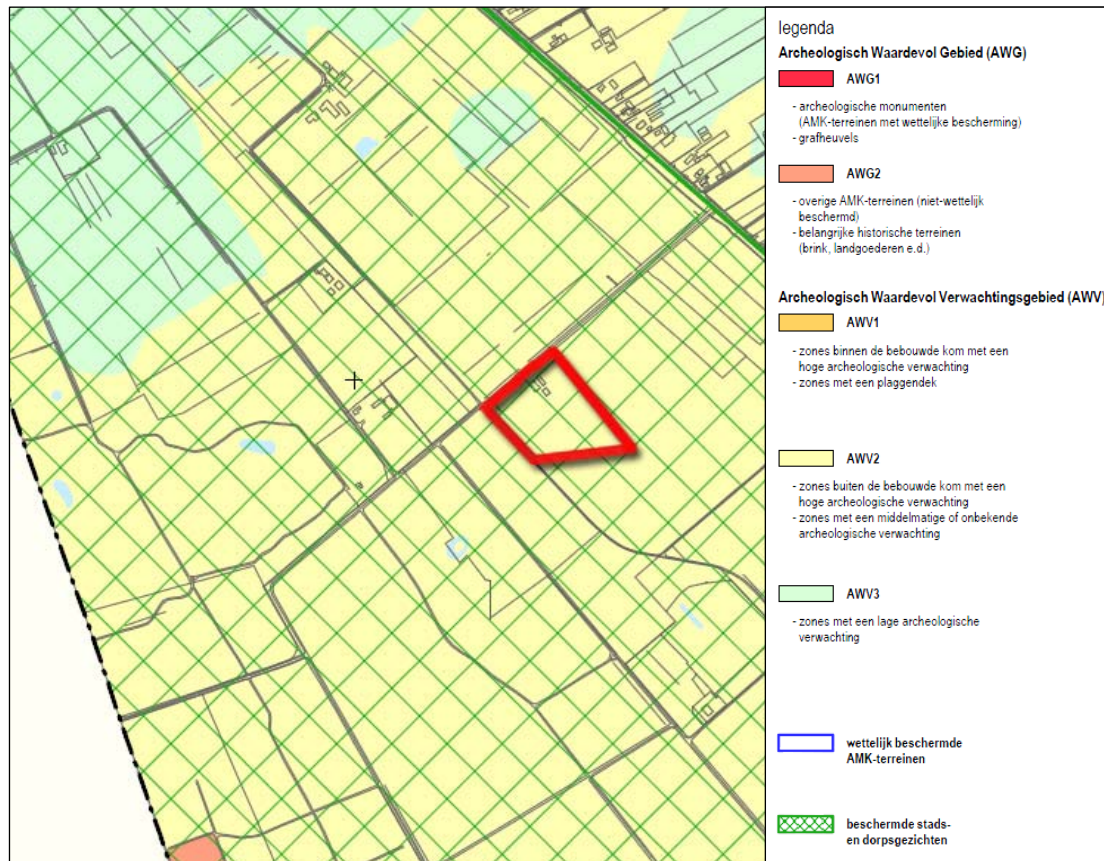
Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.9.2 Situatie in plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 (AWV2) .

Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 betreft zones buiten de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelhoge of onbekende archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv moeten worden vermeden. Indien dat niet mogelijk is dient bij

bodemingrepen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met ligging plangebied (bron: RAAP-rapport 1866)

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er geldt echter een uitzondering voor de onderzoeksplicht voor de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing als hiervoor de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid.

Omdat de voorliggende plannen uitgaan van de herbouw van een woning (op dezelfde locatie, het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is hierop afgestemd) en de bouw van een nieuw bijgebouw met een omvang van ca. 130 m², kan van de bovengenoemde uitzonderingsplicht gebruik worden gemaakt. Omdat ook de beoogde poel achter op het terrein geen grotere omvang heeft dan 370 m² wordt het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek derhalve niet nodig geacht.

Volledigheidshalve is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' ter signalering wel in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling op voorhand niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.10.2 Relatie met het plangebied

Op het perceel bevindt zich de voormalige boerderij 'Bouwlust', één van de zes (voormalige) boerderijen van het landgoed Pijnenburg. De witgepleisterde langhuisboerderij is vanwege de hoofdvorm, de situering en de gevelindeling (met name de symmetrische voorgevel) aangewezen als beeldbepalend pand. Het totale plangebied maakt bovendien deel uit van het beschermde dorpsgezicht 'Het landgoed Pijnenburg en Op Hees'.

De agrarische bedrijvigheid is al decennia geleden beëindigd. Door leegstand en achterstallig onderhoud zijn de voormalige boerderij en de bijbehorende opstallen erg in verval geraakt. Renovatie van de boerderij is geen optie gebleken. Hierop is een plan ingediend voor de herbouw van de woning (de boerderij) en een vrijstaand bijgebouw. De plannen zijn in dit kader ook voorgelegd aan en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest. De CRK heeft in dit kader een positief advies gegeven over de omvang en richting van de gebouwen. Ook werd geadviseerd om waardevolle historische elementen op een eigentijdse wijze te (her)gebruiken. In dit kader werd in het bijzonder de balkconstructie uit de bestaande langhuisboerderij genoemd.

Naar aanleiding van het advies van de CRK is het plan op onderdelen aangepast, in de zin dat de positie van het bijgebouw dicht bij de woning wordt geprojecteerd. Hiermee past het ensemble van de gebouwen beter in de structuur van het beschermde dorpsgezicht 'Het landgoed Pijnenburg en Op Hees' en leidt niet tot een wezenlijke aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Ook zal de genoemde balkconstructie bij de uitwerking van de plannen voor de nieuwe woning worden betrokken.

Ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Het landgoed Pijnenburg en Op Hees' is in lijn met de bestemmingsplansystematiek uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk

beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. Het betreft in dit kader vooral een signaalfunctie omdat de CRK met de omvang en positionering van de nieuwe gebouwen heeft ingestemd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan op voorhand niet in de weg.

4.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2013.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie en de direct aangrenzende (sier)tuin.

Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van grasland) behouden, waarbij ook wordt ingezet op kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling.

Het behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden door diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig te stellen wordt planologisch geborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' (zie ook onder artikel 9).

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend grasland. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Wel is via een afwijkmogelijkheid een schuilstal voor het hobbymatig houden van dieren toegestaan.

Artikel 4 Bos - Natuur

De nieuw te realiseren natuur als overgang van het omliggende bosgebied naar het grasland is bestemd voor 'Bos - Natuur'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsystematiek van het aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Ook hiervoor geldt dat diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn, welke planologisch worden geborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' (zie ook onder artikel 9).

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. Onder voorwaarden is wel een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur toegestaan, evenals perceelafscheidingsen en andere bouwwerken.

Artikel 6 Wonen

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe vrijstaande woning (c.q. de herbouw van de woning) dient binnen dit vlak gesitueerd te zijn. In het bouwvlak is via een aanduiding op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd (in dit geval respectievelijk 3 en 8 meter).

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Daarbij zijn wel de maximale oppervlakte en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, in dit geval maximaal 150 m² en respectievelijk 3 en 6 meter.

De bouwhoogte is daarbij afgestemd op het inrichtingsplan dat specifiek voor dit plan is opgeteld. Voor wat betreft de maximale oppervlaktemaat is aangesloten

bij een afwijkende regeling voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (2013).

Beroep of bedrijf aan huis en nevenactiviteiten

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

Ook zijn er onder voorwaarden (en op grond van een binnenplanse afwijkingsprocedure) nevenactiviteiten in de vorm van recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast bij de woning toegestaan.

Zowel de regeling voor 'beroep of bedrijf aan huis' alsook voor 'nevenactiviteiten' zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2013.

Artikel 7 Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt er een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Het landgoed Pijnenburg en Op Hees'. Op basis van deze dubbelbestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Daarnaast is voor werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de waarden van het beschermde dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 9 Waarde - Ecologie

Via deze dubbelbestemming wordt de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden geregeld. Ook voor deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te oefenen. Uitgezonderd zijn werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op grond van een goedgekeurd inrichtingsplan.

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.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Voor ondergeschikte bouwonderdelen is daarop een regeling opgenomen voor beperkte overschrijdingen van bouwgrenzen.

Ook is een nadere regeling opgenomen voor de maximale goothoogte en onderkeldering van gebouwen.

Tot slot is een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets', waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de bestemmingsomschrijving van een bestemming of met een verleende afwijking wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, voorgeschreven maten en percentages alsook het toestaan van bijzondere dakvormen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen o.a. bestemmings- en bouwgrenzen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Ook een aanpassing van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven, behoort tot de mogelijkheden.

Artikel 15 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels 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.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 16 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

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. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw planologisch juridisch kader te creëren om een nieuwe burgerwoning op te richten (op dezelfde locatie als de huidige woning), gecombineerd met een vrijstaand bijgebouw. Het betreft een particulier initiatie waarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel Turfweg 5 ontstaat.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal de gemeente Soest met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak en Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de kleinschaligheid van het project (herbouw woning en bijgebouw) zonder specifieke functiewijziging, is geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

Van de provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht (hierna: VRU) is een reactie ontvangen.

Reactie provincie Utrecht

De provincie geeft in haar reactie aan in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. Vanuit verschillende vakdisciplines worden nog wel een aantal opmerkingen geplaatst. Hoewel deze opmerkingen betrekking hebben op onderdelen die zijn aangemerkt als provinciaal belang, wordt tegelijkertijd aangegeven dat deze in dit specifieke geval niet zwaarwegend genoeg zijn om hiervoor een zienswijze in te dienen.

Landschap

Het plan zal een verbetering van ruimtelijke kwaliteit opleveren. Vanwege het relatief grote bijgebouw en het ontbreken van een inrichtingsplan, kan niet goed beoordeeld worden of er sprake is van een landschappelijke goede inpassing. Verder is in de toelichting geen argumentatie gegeven waarom dit plan de kernkwaliteiten van het landschap beschermt en versterkt en is het betreffende type landschap wel genoemd, maar niet beschreven.

Natuur en Landbouw

Het uitgevoerde 'nee, tenzij-rapport' wordt grotendeels onderschreven. Wel dient de beoordeling van de aantasting van de potentiële volgens het Natuurbeheerplan 2017 (kaarten en tabel) getoetst te worden. Ook dient aandacht besteed te worden aan de inrichting van de tuin en lijkt er op bladzijde 22 een tegenstrijdigheid met betrekking tot de relatie met de EHS te zijn opgenomen.

Cultuur, Erfgoed en Recreatie

De provincie heeft de voorkeur om het bijgebouw in lijn van de zuid- of oostzijde van de woning te projecteren. Tevens zou in het plan ook de karakteristiek van de niet gebouwde omgeving meegenomen kunnen worden. Ook wordt verzocht om in de toelichting meer aandacht te besteden aan het (cultuur)landschap en de wijze van inpassing waarden aan de

Antwoord gemeente

De situering en omvang van de nieuw op te richten gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouw) is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest. Daarbij is nadrukkelijk ook gekeken naar de relatie met de omliggende (niet gebouwde) omgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het 'Het landgoed Pijnenburg en Op Hees'. Ook sluit de beoogde poel achterop het perceel aan bij de poelen die Natuurmonumenten gaat aanleggen.

Het definitieve plan (zowel met betrekking tot de gebouwen, alsook voor de inrichting van de buitenruimte) wordt in het kader van de benodigde noodzakelijke omgevingsvergunningen nog een keer voorgelegd aan de CRK.

Verder is de plantoelichting in paragraaf 3.2.2 aangevuld met een korte beschrijving van het landschap van de Utrechtse Heuvelrug, de bijbehorende kernkwaliteiten en de relatie met het voorliggende plan.

Tot slot is er een aangepaste versie van de uitgevoerde 'Quickscan flora en fauna' (het 'nee, tenzij-rapport') toegevoegd, waarin de tegenstrijdigheid m.b.t. de EHS op bladzijde 22 is verwijderd. Daarbij wordt opgemerkt dat de aangehaalde tabel en kaarten uit het 'Natuurbeheerplan Utrecht 2017' nog eens nader zijn beschouwd, maar specifiek voor de planlocatie geen beheertype is

weergegeven.

Ook het effect van de tuin rondom de woning op de EHS is in de rapportage reeds verwoord. In dit kader wordt verwezen naar de beschrijving in paragraaf 5.1 (onder punt) van het uitgevoerde onderzoek.

VRU

De VRU constateert dat de ontwikkelingen in het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen opleveren.

Wel wordt bij de verdere uitwerking van het ontwerp gevraagd om rekening te houden met de benodigde bluswatervoorzieningen in en bereikbaarheid van het plangebied. Ook wordt er gewezen op een verhoogd risico op een natuurbrand.

Antwoord gemeente

De reactie van de VRU wordt in het kader van voorliggend bestemmingplan ter kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen en in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunningen zullen de aangehaalde aspecten nader worden afgewogen.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Turfweg 5' van donderdag 15 september 2016 tot en met woensdag 26 oktober 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl