

Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan

Birkstraat achter 122B

NL.IMRO.0342.BPLG0028-0301

Vastgesteld op 20 juni 2019

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Wet plattelandswoningen	7
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Provinciale Ruimtelijke structuurvisie en verordening 2013-2028 & verordening 2013 (herijking 2016), Provincie Utrecht	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	10
3. Planbeschrijving/ Bestaande situatie	11
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	11
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten	11
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieu	12
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.2 Bodem	12
4.1.3 Lucht	13
4.1.4 Geur	14
4.1.5 Geluid	14
4.1.6 Externe veiligheid	15
4.2 Water	17
4.3 Natuur	17
4.4 Cultuurhistorie	18
4.5 Archeologie	18
4.6 Mobiliteit	18

5.	Juridische opzet	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Vergelijkbare bestemmingsplannen	19
5.3	Bestemmingen	19
5.4	Verbeelding	19
5.5	Bestemmingsregeling	20
5.6	Flexibiliteitsregels	20
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1	Vooroverleg	21
6.2.2	Inspraak	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Birkstraat achter 122b te Soest is sinds jaar en dag, zowel feitelijk als planologisch een dienstwoning gevestigd ten behoeve van het aangrenzende agrarische bedrijf (paardenhouderij). De woning was een afsplitsing van de stoeterij die De Paardenkamp op 1 december 1998 als geheel in eigendom heeft verworven. De woning is voorheen onherroepelijk vergund en derhalve legaal aanwezig. Echter bij vaststellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in 2013 is per abuis de woning, zowel het bouwvlak als de functie zelf, wegbestemd en ook planologisch verdwenen. In 2017 kwam dit aan de orde en er is vervolgens een verzoek ingediend aan het college om medewerking te verlenen aan het juist bestemmen. Omdat de woning geen binding meer heeft met het agrarische bedrijf bestaat de wens de woning te bestemmen als plattelandswoning.

Het doel van dit bestemmingsplan is het repareren van de bestemming, waarbij de woning en het oorspronkelijke bouwvlak worden terug bestemd. Om de woning te kunnen gebruiken als plattelandswoning, is voor de woning de functieaanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader, het bestemmingsplan, vast te stellen waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

De woning is gelegen aan de Birkstraat achter 122B te Soest. De woning ligt achter het bebouwingslint van de Birkstraat en nabij de opstallen van locatie De Birkhoeve van Stichting De Paardenkamp, waartoe vroeger de woning behoorde. De planlocatie betreft het perceel kadastraal bekend als Soest C 4584 en heeft een oppervlakte van 7.645 m².



Topografische ligging plangebied

1.3 Geldende plannen

Voor onderhavig perceel aan de Birkstraat achter 122B te Soest is het bestemmingsplan "Landelijk gebied" vigerend.

Onderhavig perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Hoge verwachting'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied"

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie op de locatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van het plan. In hoofdstuk 5 worden de uitvoeringsaspecten behandeld. Vervolgens bevat hoofdstuk 6 de juridische opzet. In hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de "Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van de agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)", in het kort de "Wet plattelandswoningen" in werking getreden.

Door schaalvergroting in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt afgesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Indien deze woning vervolgens door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, dan leidt dit feitelijk gebruik in de huidige situatie tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten. Dit is voor het nabijgelegen bedrijf ongunstig, nu haar bedrijfsvoering hierdoor kan worden beperkt. Daarnaast is hiermee sprake van planologisch strijdig gebruik.

De Wet plattelandswoningen biedt een oplossing voor deze onwenselijke situatie. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het bevoegd gezag van de gemeente bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Dat dit is toegestaan, moet duidelijk blijken uit de bestemmingsplanregels of de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a van de Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting.

Hoewel het eerste element van de wet een brede strekking heeft, heeft de wetgever er – blijkens de memorie van toelichting (TK 2011/2012, 33 078, nr. 3, p. 10.) – bewust voor gekozen om het tweede onderdeel hiervan te beperken tot agrarische bedrijfswoningen. Het bevoegd gezag van de gemeente kan daarom bijvoorbeeld niet bepalen dat ook bedrijfswoningen op industrieterreinen door derden mogen worden bewoond.

Op grond van de Wet plattelandswoningen is het dus mogelijk om de agrarische bedrijfswoning ter plaatse tevens te gebruiken als plattelandswoning.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat

medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen. Uit de beoordeling blijkt dat het plan geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche

zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke structuurvisie en verordening 2013-2028 & verordening 2013 (herijking 2016), Provincie Utrecht

Het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht is vertaald in de Structuurvisie en doorvertaald in de Ruimtelijke verordening. De verordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Utrecht. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Ruimtelijke verordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Onderhavig plan is gelegen binnen een landbouwgebied. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contourgebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie. Door het aanduidingen van de bedrijfswoning als plattelandswoning verandert het karakter van het landschap en de openheid van het gebied niet. Door de aanduiding 'plattelandswoning' worden in de omgeving gelegen agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad. Daarnaast is de woning niet gelegen binnen een beschermingszone zoals het natuurnetwerk Nederland waar deze ontwikkeling invloed op zou kunnen hebben.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig perceel aan de Birkstraat achter 122B te Soest is het bestemmingsplan "Landelijk gebied" vigerend. Onderhavig perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Hoge verwachting'.

Op grond van artikel 3.5.3 kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik komt als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. bewoning door derden van een bedrijfswoning wordt niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. door toepassing vervalt de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf als bedoeld in artikel 3.2.2;
- e. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning, die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden behorende bij de afwijkingsbevoegdheid. Op basis van dit plan (zie hoofdstuk 4) kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen.

Omdat er naast het aanduiden van de bedrijfswoning als plattelandswoning, tevens sprake is van een reparatie van de onderliggende bestemming, is een en ander gegoten in dit bestemmingsplan.

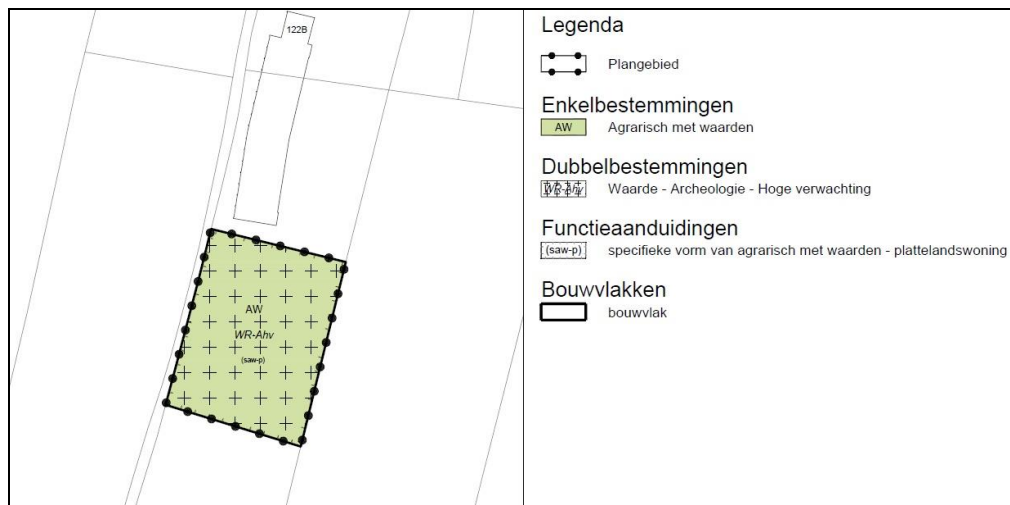
2.3.2. Verordening geurhinder en veehouderij

Binnen de gemeente Soest worden op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij en in afwijking van artikel 4, lid 1 van deze wet afwijkende waarden opgenomen voor de te houden afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object. Aangezien de woning voor het oorspronkelijk bijbehorende bedrijf geen geurgevoelig object is, en alle andere bedrijven op een afstand groter dan 25 meter liggen heeft deze verordening geen belemmerende werking op de bestemming als plattelandswoning.

3. Bestaande situatie/ planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het repareren van de bestemming met de functie wonen, waarbij het planologisch mogelijk is de woning te benutten als burgerwoning. Met het aanbrengen van de aanduiding 'plattelandswoning' is het voor derden mogelijk om de woning te bewonen zonder een binding te hebben met het aanwezige agrarische bedrijf. In dit bestemmingsplan is aangesloten op de huidige regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.



Nieuwe planologische situatie

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten

Het plan heeft geen effecten die tot een wijziging van de ruimtelijke uitstraling leiden. De woning blijft behouden zoals deze momenteel reeds aanwezig is. Met voorliggend plan wordt uitsluitend geregeld dat er iemand mag wonen die geen binding heeft met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

4. Resultaten onderzoeken

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In deze lijst is per bedrijfstype een richtafstand tot aan gevoelige objecten weergegeven.

De grootst aan te houden afstand van de in de omgeving voorkomende bedrijven tot aan gevoelige objecten bedraagt 50 meter. In een straal van 50 meter rondom de woning Birkstraat achter 122B bevinden zich geen bedrijven anders dan de paardenhouderij waar de woning deel van uitmaakte. Er bestaan hierdoor geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van de aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie het geval. Op de locatie is reeds een legale gebouwde woning aanwezig. Deze woning is ook altijd aanwezig geweest ten behoeve van het bijbehorende agrarische bedrijf. Daarbij is de woning reeds geheel in gebruik voor de woonfunctie. Dit maakt dat de gebruiksfunctie van de gronden niet wijzigt. Dit maakt dat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavig plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er sprake van het herbestemmen van de bestaande woning. Er is geen sprake van een toename van het aantal voertuigbewegingen.

Woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- Stikstof 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Voor wat betreft geur is een plattelandswoning niet beschermd vanuit de eigen inrichting. Voor inrichtingen van derden geldt echter wel een bescherming. In de omgeving zijn enkel veehouderijbedrijven met dieren zonder geuremissie gelegen. De minimaal aan te houden afstand van een dierenverblijf tot aan de woning bedraagt buiten de bebouwde kom 50 meter. In een straal van 50 meter rondom de woning bevinden zich geen dierenverblijven anders dan bij het veehouderijbedrijf waartoe de woning behoorde. Ook vindt geen uitbreiding van de woning plaats en is reeds het gehele pand in gebruik voor de woonfunctie. Hiermee zal geen sprake zijn van onevenredige beperkingen ten aanzien van geur.

4.1.5 Geluidhinder

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- o Woningen.
- o Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- o Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- o Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- o Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en

spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Geluidsbelasting op de woning

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (hogere waarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het feitelijk gebruik zal niet wijzigen. Op basis van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoeft, indien de wijziging wordt geregeld met een bestemmingsplan of wijzigingsplan, de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Geluid van verkeersbewegingen is ook niet te verwachten omdat de woning aan een doodlopende weg ligt op circa 180 meter van de Birkstraat. Bedrijfsverkeer gaat niet langs de plattelandswoning.

Gezien geen wijzigingen plaatsvinden aan de aanwezige weg en aan de feitelijke situatie (de woning blijft als woning in gebruik) is geen nadere toetsing nodig aan de grenswaarden. De conclusie is derhalve dat er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

4.1.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar-leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (Bevi) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloed gebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald. Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is

door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

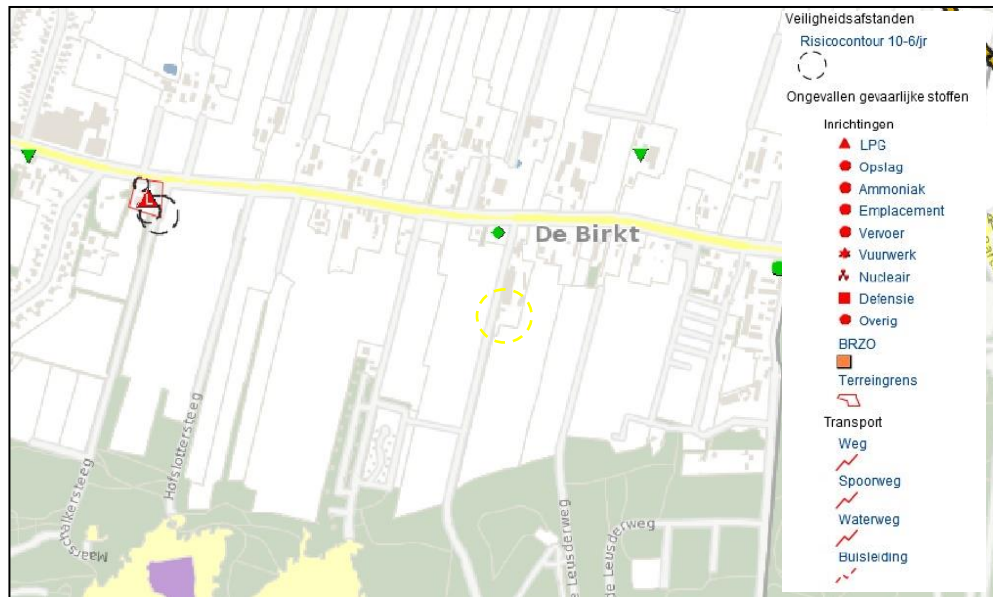
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderhavige inrichting waartoe de bedrijfswoning behoorde is op de risicokaart van Nederland niet nader aangeduid. De activiteiten op onderhavige locatie zijn dan ook niet van invloed op de omgeving, ten aanzien van de externe veiligheid. Ook in de toekomstige situatie zal er op het terrein geen sprake zijn van de opslag van gevaarlijke stoffen of van activiteiten welke op een andere wijze van invloed zijn de op externe veiligheid in de omgeving.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid

De planlocatie is niet gelegen in risicocontouren ($PR^{10^{-6}}$ contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

4.3 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en heeft derhalve geen negatieve invloed op Natura 2000 gebieden, flora en fauna en eventueel beschermde bos- en natuurgebieden.

4.4 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuur-historische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

4.5 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Onderhavige plan gaat niet met een bodemverstoring gepaard. Wanneer er in de toekomst uitbreiding van de bebouwing aan de orde zou zijn dient deze getoetst te worden aan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – hoge verwachting' die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Soest.

4.6 Mobiliteit

De bestaande inritten blijven ongewijzigd. De ontwikkeling brengt geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Gezien de bestaande verkeersintensiteit, de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen nieuwe inritten worden toegevoegd, wordt derhalve gesteld dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering met zich mee brengt.

Parkeren vindt conform de bestaande situatie plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte aanwezig is.

5. Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

5.2 Vergelijkbare bestemmingsplannen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

5.3 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Naast een (enkel)bestemming kan een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen bevatten. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

5.4 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

5.5 Bestemmingsregeling

In artikel 1 zijn de noodzakelijke begrippen uitgelegd.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het moederplan 'Landelijk gebied' vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarde – plattelandswoning' toegevoegd.

Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening.

De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Uitgangspunt in deze partiele herziening is het respecteren van de geldende rechten.

5.6 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een gemeentelijke fout waarbij een bestaande situatie niet is opgenomen in het Bestemmingsplan "landelijk gebied" terwijl dit wel toegezegd was zoals blijkt uit correspondentie. Op initiatief van de opdrachtgever wordt het bestemmingsplan alsnog gecorrigeerd. Hierbij betaalt de gemeente de helft van de kosten voor het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer betaalt de andere helft van de kosten omdat initiatiefnemer de gemeente niet gewezen heeft op de fout tijdens de gebruikelijke procedure. De gemeentelijke kosten zijn te omschrijven als de ambtelijke kosten, welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure, en de helft van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan daarom gestuurd worden naar de betrokken instanties:

In reactie op het ingezonden ontwerp-bestemmingsplan heeft de Provincie aangegeven dat zij de begrenzing van het bouwblok graag anders zou zien en deze is overeenkomstig de visie van de Provincie Utrecht aangepast.

6.2.2 Inspraak

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling is er geen formele inspraak procedure doorlopen.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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