

Toelichting

**Partiële herziening Bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Koninginnelaan 114
NL.IMRO.0342.BPLG0029-0301**

11 april 2019

Gemeente Soest
Partiële herziening
Bestemmingsplan Landelijk Gebied,
Koninginnelaan 114

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
11 april 2019

Kenmerk 0342-40-T01
Projectnummer 0342-40

Toelichting

Inhoudsopgave

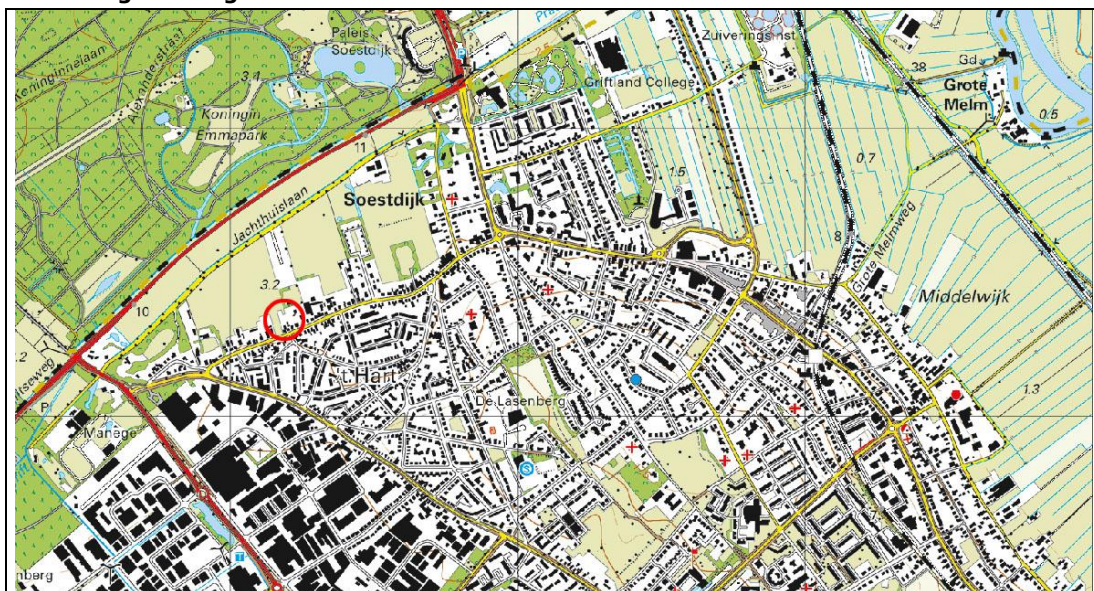
Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	1
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Ruimtelijk-functionele inpassing	5
2.2.2.	Parkeren	6
Hoofdstuk 3.	Resultaten onderzoeken	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Milieuaspecten	7
3.2.1.	Bodem	7
3.2.2.	Milieuzonering	7
3.2.3.	Geluidhinder	9
3.2.4.	Luchtkwaliteit	9
3.2.5.	Externe veiligheid	9
3.3.	Water	10
3.4.	Natuurwaarden	11
3.5.	Archeologie en cultuurhistorie	12
3.5.1.	Archeologie	12
3.5.2.	Cultuurhistorie	13
3.6.	Kabels en leidingen	13
Hoofdstuk 4.	Planologisch juridische regeling	14
4.1.	Algemeen	14
4.2.	Partiële herziening	14
4.3.	Regels	14
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	16
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.3.	Ontwerpbestemmingsplan	17

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Koninginnelaan 114 in Soest is sinds 1995 een paardenbak aanwezig, waarvoor nooit een omgevingsvergunning is verleend. De eigenaar van het perceel heeft een principeverzoek ingediend om die paardenbak te legaliseren en uit te breiden. In een adviesnota van 28 augustus 2017 (zaaknummer 1806325) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Soest aangegeven dat zij hieraan in principe willen meewerken. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien waarbij de landschappelijke inpassing van de paardenbak door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt verankerd.

Afbeelding 1: Plangebied.



Deze onderhavige partiële herziening omvat een beknopte toelichting, omdat de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling zeer beperkt zijn. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de legalisatie en de uitbreiding van de paardenbak. Voor het rijks- en het provinciale beleid zijn er geen relevante beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op deze planontwikkeling. Daarom is geen samenvatting van het beleid van hogere overheden opgenomen.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeenteraad van Soest op 19 december 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Paardenbakken zijn binnen die bestemming niet toegestaan tenzij een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Daarvan is in dit geval geen sprake. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de paardenbak en de uitbreiding daarvan dus niet toegestaan.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige partiële herziening gehandhaafd. Indien bij de uitvoering van de paardenbak bodemingrepen plaatsvinden die bovengenoemde ondergrens overschrijden, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Abbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



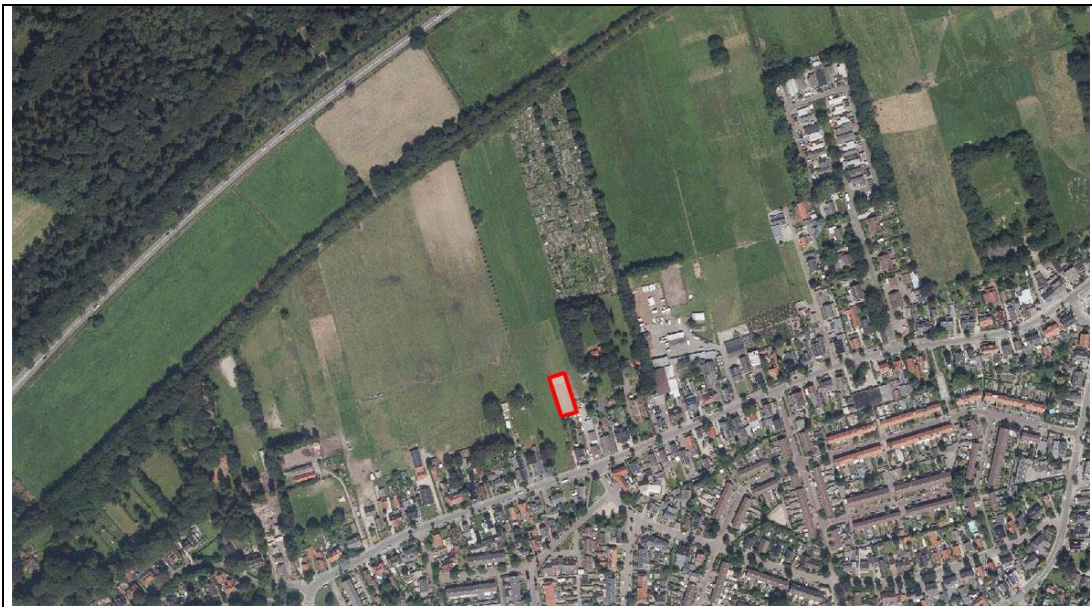
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De Koninginnelaan is onderdeel van de zogenaamde Flanken van De Eng. Deze flanken worden gevormd door de percelen gelegen aan de wegen ten zuiden, westen en noorden van de Eng. De Eng is een uniek geïsoleerde stuwwalheuvel met drie toppen tot ongeveer 20 meter boven NAP. De hogere gelegen gronden bleven lang onontgonnen en bewoners vestigden zich op de flanken van De Eng op de overgang tussen hoog en laag. De flanken van De Eng liggen op 6 tot 7 meter boven NAP. Rondom De Eng ontstonden de buurtschappen Soestdijk, Het Hart, Den Eng, De Bunt, Hees en De Birkt. Op de topografische kaart uit 1852 is zeer verspreid gesitueerde lintbebouwing langs deze verbindingsweg tussen Soestdijk en Het Hart zichtbaar. Op een topografische kaart uit 1933 is te zien dat er langs de Koninginnelaan (toen nog Veenhuizerstraat genoemd) veel dichtere lintbebouwing is ontstaan.

De bebouwing aan de flanken van De Eng is over het algemeen gevarieerd in grootte en stijl. Dat geldt ook voor de bebouwing langs de Koninginnelaan. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-)vrijstaande woningen. Het oorspronkelijke patroon is weliswaar in de loop van de tijd sterk verdicht, maar het is nog grotendeels in tact.

Afbeelding 3: Luchtfoto.



De Koninginnelaan in de nabijheid van het plangebied kenmerkt zich met name in de nabijheid van het centrum van Soest door een functieverweving van wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening. Op grotere afstand van het centrum, waartoe het onderhavige plangebied behoort, wordt het aandeel van de woonfunctie groter.

De Koninginnelaan is een zijstraat van de Vredehofstraat, het Nieuwerhoekplein en de Burgemeester Grothestraat, die onderdeel uitmaken van de hoofdontsluiting van Soest.

Op het perceel Koninginnelaan 114 is een paardenbak voor eigen gebruik aanwezig met een afmeting van 16 bij 32 meter. Rondom de paardenbak staat een hekwerk met een hoogte van 1,05 meter. De paardenbak ligt direct achter het woonhuis aan de Koninginnelaan 116 en 118 en vormt geen belemmering voor het vrije doorzicht op het landelijk gebied tussen de huisnummers 118 en 124.

Op basis van de "Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest" ligt de locatie in het 'Jachthuislaangebied'. De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, en het agrarische gebied tussen Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest. In dit gebied is ruimte voor groene dorpsrandfuncties (volkstuinten, sportvelden, maneges) met een overwegend onbebouwd en groen karakter. Vanuit de gebiedsvisie gelden onder meer de volgende aandachtspunten:

- behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing Koninginnelaan moet behouden worden, en specifieke aandacht bij eventuele aanvragen van kapvergunningen;
- behoud lijnvormige beplantingselementen en parken;
- behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan;
- groene dooradering van woningbouw, behoud zichtlijnen vanaf openbare weg naar Jachthuislaan.

Afbeelding 4: Landschappelijke analyse.



De locatie ligt op basis van het 'Beeldkwaliteitplan buitengebied Soest' in de Praamgrachtzone. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven dat diverse dorpsrandactiviteiten landschappelijk goed moeten worden ingepast met groen.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Ruimtelijk-functionele inpassing

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestaande paardenbak met 8 meter te verlengen en 2 meter te verbreden, waardoor een paardenbak met een afmeting van 18 bij 40 meter ontstaat. Het vrije doorzicht vanaf de Koninginnelaan, tussen de huisnummers 118 en 124, wordt door deze ingreep niet aangetast.

Het huidige houten hekwerk om de rijbaan met een hoogte van 1,05 meter wordt vervangen door een nieuw hekwerk van 1,35 meter hoog en blijft daarmee ruim onder ooghoogte. Deze hoogte is minimaal noodzakelijk om te voorkomen dat de paarden over het hek heen springen of dat ze zich verwonden doordat ze er met hun knieën over heen steken. Dankzij de materiaalkeuze, een houten hekwerk dat op den duur zal vergrijzen, zal de omheining opgaan in het landschap. In de huidige en in de nieuwe situatie zal het hekwerk vanaf de Jachthuislaan geen aandacht trekken.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie (indicatief).



Een paardenbak kan worden beschouwd als een groene dorpsrandfunctie. De huidige paardenbak en de uitbreiding ligt aansluitend aan en achter de bestaande bebouwing aan de Koninginnelaan. De paardenbak ligt in een oksel van bestaande bebouwing en beplanting. Ten westen van deze bebouwing is een doorzicht vanaf de Koninginnelaan richting de Jachthuislaan. De paardenbak tast dit doorzicht niet aan.

Om de paardenbak in visueel-ruimtelijke opzicht in te passen en de gewenste beeldkwaliteit te bereiken is een landschapsinpassingsplan vervaardigd. Met de uitvoering van dat landschapsinpassingsplan zullen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet worden aangetast. Eén van de kwaliteiten van de omgeving is het vrije doorzicht en de

lange lijnen in noord-zuid richting. Deze lijnen worden extra aangezet door middel van kavelbeplanting met een landschappelijk karakter:

- Een meidoornhaag:
 - bestaande uit een dubbele rij meidoorns (*Crataegus monogyna*), maat "bosplantsoen" 80-120 cm lengte;
 - planten in driehoeksverband (totaal 5 stuks per strekkende meter haag);
 - aan zowel de noord als westzijde van de paardenbak (aan de buitenkant van het hekwerk), met een maximale hoogte van de planken van de hekwerken rondom de paardenbak;
- een boomgroep zomerlinden:
 - 3 tot 4 zomerlinden (*Tilia platyphyllos*), maat "laanboom" 18-20 cm stamomtrek, met draadkluit;
 - aan de noordwestpunt van de paardenbak, met een onderlinge plantafstand van 5 meter;
 - per boom 2 tamme kastanje boompalen en boomband gebruiken;
 - de bomen dienen circa 2 meter uit de erfgrans te worden ingeplant en minimaal 2 meter buiten het hekwerk van de paardenbak;
- een solitaire zomerlinde:
 - 1 enkele zomerlinde (*Tilia platyphyllos*) aan de noordoostpunt van de paardenbak;
 - tamme kastanje boompalen en boomband gebruiken voor deze boom;
 - ook deze boom dient minimaal 2 meter buiten het hekwerk van de paardenbak te worden plant.

Aan de weilandzijde dient een afdoende veekerende (stroombraad)afrastering te worden geplaatst rond de boomgroep en de solitaire boom, om vraatschade aan de bomen te voorkomen.

Naast versterking van de beeldkwaliteit van het gebied, draagt de inheemse beplanting in hoge mate bij aan de ecologische waarde van het gebied. Door die landschappelijke inpassing is er daarom zelfs een verbetering van de natuurwaarden mogelijk, omdat er groen wordt toegevoegd.

2.2.2. Parkeren

In de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), die op 12 februari 2014 is vastgesteld, is het parkeerbeleid van de gemeente Soest verwoord.

Omdat de paardenbak uitsluitend wordt gebruikt door de eigenaren van het perceel is er als gevolg van de vergroting van de paardenbak geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3. Resultaten onderzoeken

3.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

3.2.1. Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt eisen aan het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek. Om te bepalen of de bodem uit milieukundig oogpunt geschikt is voor bebouwing, is normaal gesproken bodemonderzoek noodzakelijk. In dit geval vindt met uitzondering van hekwerken rondom de paardenbak geen bebouwing plaats. Derhalve is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

3.2.2. Milieuzonering

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 af-

standen 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 een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 6: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Situatie in het projectgebied

De paardenbak komt niet dicht bij de dichtstbijzijnde woning van derden dan in de bestaande situatie. Bovendien worden er geen stallen in het plangebied gerealiseerd. In algemene zin wordt door vaste jurisprudentie een bovengrens van 4 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik. Deze grens is mede bepaald door artikel 1.18, lid 2 van het Activiteitenbesluit, waarin wordt bepaald dat vanaf 5 paarden sprake is van een inrichting in de zin

van het Activiteitenbesluit. Voor het hobbymatig houden van paarden worden derhalve geen afstandsnormen gehanteerd voor de minimaal vereiste afstand tot de woning van derden.

Derhalve zijn er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitbreiding van de paardenbak op het perceel.

3.2.3. Geluidhinder

Een paardenbak is geen geluidgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂.

Voor paarden is in die regelgeving echter geen emissiefactor voor fijn stof vastgesteld. Er kan dus geen toetsing aan de grenswaarde plaatsvinden.

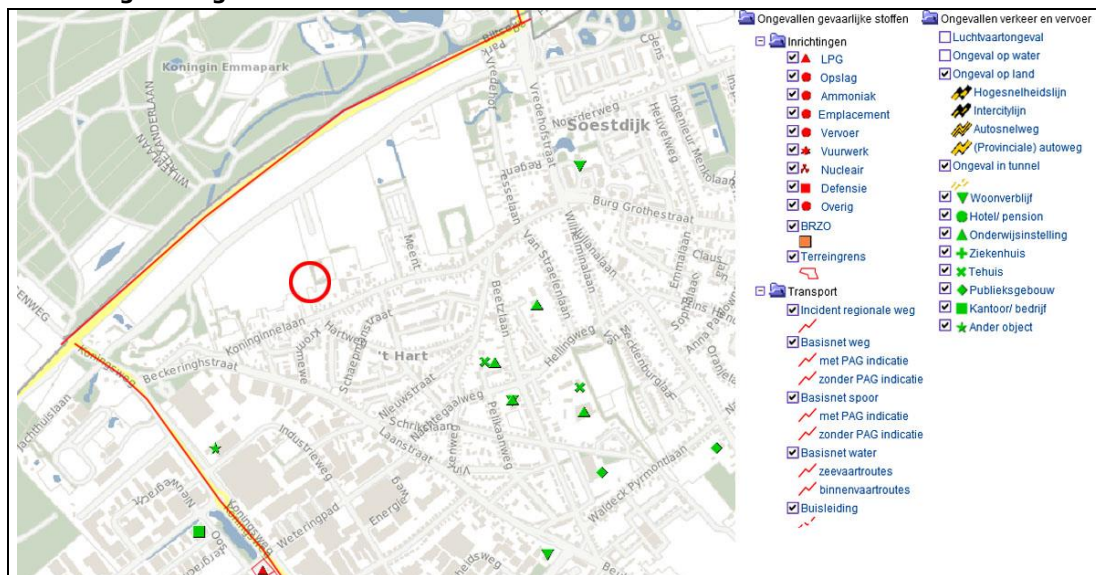
De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). De verkeersaantrekkende werking wordt in dit geval niet groter omdat de paardenbak uitsluitend voor eigen gebruik van de initiatiefnemer en niet voor gebruik door derden is bedoeld. De ontwikkelingen in het plangebied zijn daardoor niet van invloed op het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Volgens de risicokaart liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en leidingen. De N234 (Bilthoven-Soest) is volgens de risicokaart een transportroute van gevaarlijke stoffen. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied wordt geconcludeerd dat gezien de beperkte personendichtheden binnen het plangebied geen sprake zal zijn over een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR. Door de beperkte uitbreiding van de paardenbak zal evenmin sprake zijn van een substantiële toename van de personendichtheden. Onderzoek externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de herinrichting van het perceel.

3.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 12 maart 2018 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 12 maart 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

3.4. Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wnb vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt be-

schermde soorten. Gelet op de beperkte uitbreiding van de paardenbak is geen natuurtoets uitgevoerd. Naar verwachting is er sprake van een toename van potentiële natuurwaarden, omdat als gevolg van de landschappelijke inpassing van de paardenbak beplanting wordt toegevoegd. Deze beplanting biedt schuil- en nestelmogelijkheden voor de ter plaatse voorkomende soorten.

Gebiedsbescherming

Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het bouwplan uiteraard geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het toevoegen van beplanting (1) en het grondverzet (2).

- Ad 1)
De meidoornhaag die als landschappelijke begeleiding langs de westzijde van de paardenbak wordt ingeplant, biedt schuilgelegenheid voor grondbewonende soorten en vogels. De lindeboom achter de paardenbak biedt nestgelegenheid voor diverse vogelsoorten.
- Ad 2)
Bij het grondverzet voor de herinrichting verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten. Vanwege de in de Wnb opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan de graafactiviteiten te inventariseren of er dieren verblijven. Indien dat het geval is, dienen deze te worden verzameld en in de directe omgeving, bijvoorbeeld in de perceelrandbeplanting te worden gezet.

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ontwikkeling niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wnb overtreden. Deze randvoorwaarden worden hieronder nog een keer samengevat.

Verder wordt aanbevolen terughoudend te zijn met buitenverlichting. De buitenlampen worden zo laag mogelijk opgehangen en/of wordt het uitstralend licht naar boven afgeschermd.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 0,30 meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 100 m² bedraagt. Deze dubbelbestemming is in de onderhavige partiële herziening gehandhaafd. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding van de paardenbak dient te zijner tijd worden beoordeeld of die ondergrens van 100 m² wordt overschreden. In het huidige ontwerp is dat overigens niet noodzakelijk omdat geen drainage onder de paardenbak wordt aangelegd en de palen voor de hekwerken met behulp van een grondboor zullen worden geplaatst. De

verstoring van de bodem blijft daarbij ruimschoots onder 100 m², waardoor de grond niet dieper dan 0,30 meter bewerkt hoeft te worden.

3.5.2. Cultuurhistorie

Uit het oogpunt van de bescherming van cultuurhistorische waarden heeft de uitbreiding van de paardenbak geen consequenties.

3.6. 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 bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van de uitbreiding van de paardenbak.

Hoofdstuk 4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

4.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Koninginnelaan 114 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0342.BPLG0029-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0342-40-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

De gronden in het plangebied houden de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarnaast behouden de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hoge verwachting. De enige aanpassing is dat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' op de verbeelding is aangegeven. In de regels is de bestemmingsomschrijving aangepast, zodat het hobbymatig houden van paarden ter plaatse is toegestaan.

4.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Koninginnelaan 114 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan 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 zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming "Agrarisch met waarden" aangevuld en is bepaald dat ter plaatse een paardenbak van 750 m² voor hobbymatig gebruik is toegestaan. Om lichthinder te voorkomen zijn hiervoor een aantal aanvullende bepalingen opgenomen. Daarnaast is een gebruiksregel toegevoegd, om de uitvoering van het landschapsinrichtingsplan te waarborgen.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. 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 partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, waarin een plan-schadeovereenkomst is verwerkt. Gelet hierop kan worden gesteld dat het kostenverhaal verzekerd is en dat er voor de gemeente Soest geen kosten aan de planontwikkeling zijn verbonden.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn plan om de paardenbak uit te breiden voorgelegd aan (direct) omwonenden. Omwonenden hebben geen bezwaren tegen de paardenbak. Zij hebben wel aangegeven dat een landschappelijke inpassing met hoogopgaande beplanting, waardoor hun uitzicht over het achterliggende landschap wordt beperkt, voor hen onaanvaardbaar is.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse instanties. Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden worden aan diverse instanties. In dat kader is per e-mail van de provincie Utrecht een reactie ontvangen.

- Het plan geeft de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- De provincie wijst erop dat in de regels de dubbelbestemming "Archeologie-Hoge verwachting" mist. *Antwoord: In artikel 2 van de regels is bepaald dat de regels behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening. Dit betekent derhalve dat de planregels voor de bestemming "Archeologie-Hoge verwachting" in het bestemmingsplan staan.*
- De soort bomen in de toelichting en de landschappelijke inpassing komt niet overeen (berken of lindes) en de breedte van de dubbele meidoornhaag/ bosplantsoen. Deze wordt naar verwachting minimaal 3x zo breed als de opgenomen 1,2 meter. *Antwoord: In het landschappelijk inpassingsplan zijn de bomen aangepast van berken naar lindes. Door middel van regelmatig onderhoud zal de breedte van de meidoornhaag worden beperkt.*
- Ten slotte wordt aandacht gevraagd voor eventuele hinder van de toe te passen verlichting op de omliggende percelen. *Antwoord: In de planregels is ter voorkoming van licht-hinder bepaald dat de lichtbundel door middel van een afscherming uitsluitend op de paardenbak wordt gericht.*

5.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan is vanaf 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl