

**Toelichting
bestemmingsplan**

Veenzoom 6

NL.IMRO.0342.BPLG0031-0301

Juni 2020

Toelichting Bestemmingsplan Veenzoom 6

Gemeente Soest

Opdrachtnummer : 99.389
Datum : 17 juni 2020 (vaststelling raad d.d. 11 juni 2020)
Versie : 9
Auteurs : mRO b.v.
Status : Vastgesteld

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	10
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Bestaande situatie van de locatie in de omgeving	11
2.3 Bestaande situatie plangebied	13
2.4 Nieuwe situatie	15
3 BELEIDSKADERS	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid.....	22
3.3 Regionaal	26
3.4 Gemeentelijk beleid	27
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	32
4.1 Bodem	32
4.2 Milieuzonering	32
4.3 Geluid	34
4.4 Geur	34
4.5 Luchtkwaliteit.....	36
4.6 Externe veiligheid	37
4.7 Water	38
4.8 Ecologie	39
4.9 Archeologie.....	42
4.10 Cultuurhistorie	44
4.11 Kabels en leidingen.....	44
5 JURIDISCHE PLANOPZET	46
5.1 Inleiding.....	46
5.2 Opbouw regels en verbeelding	47
5.3 Toelichting op de artikelen.....	47
6 UITVOERBAARHEID	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen bij toelichting:

1. Quicksan flora en fauna Veenzoom 6 Soest', EcoTierra, 15 september 2018;
2. Verkennend bodemonderzoek Veenzoom 6 Soest, Van der Poel b.v., 8 november 2018;
3. Mooisticht, 'Landschapsplan Veenzoom 6 Soest', juni 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Veenzoom 6 betreft een voormalig agrarisch erf aan de rand van de bebouwde kom van Soest. Het perceel bestaat uit één woning (de voormalige boerderij) met diverse bijgebouwen. De eigenaar van het perceel Veenzoom 6 heeft het voornemen om achter deze bestaande woning een nieuwe (extra) woning te bouwen, ter vervanging van een drietal (verouderde) opstallen die momenteel op het perceel aanwezig zijn. Daarbij zal het betreffende perceel landschappelijk worden ingepast en zal ook een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd. De initiatiefnemer heeft in dit kader een landschapsplan door de ervenconsulenten van Mooisticht op laten stellen.

Omdat met het beoogde initiatief een ruimtelijke kwaliteitswinst gepaard gaat, is het plan passend binnen de concept-structuurvisie Kernrandzone Soesterveen. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht en Natuurmonumenten. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief op het plan geadviseerd. Het gemeentebestuur van Soest staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Het initiatief past echter niet zonder meer binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) aangezien op het perceel maximaal 1 woning is toegestaan. Hierop dient een wijziging van de huidige woon- en agrarische bestemmingen plaats te vinden. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Veenzoom 6' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

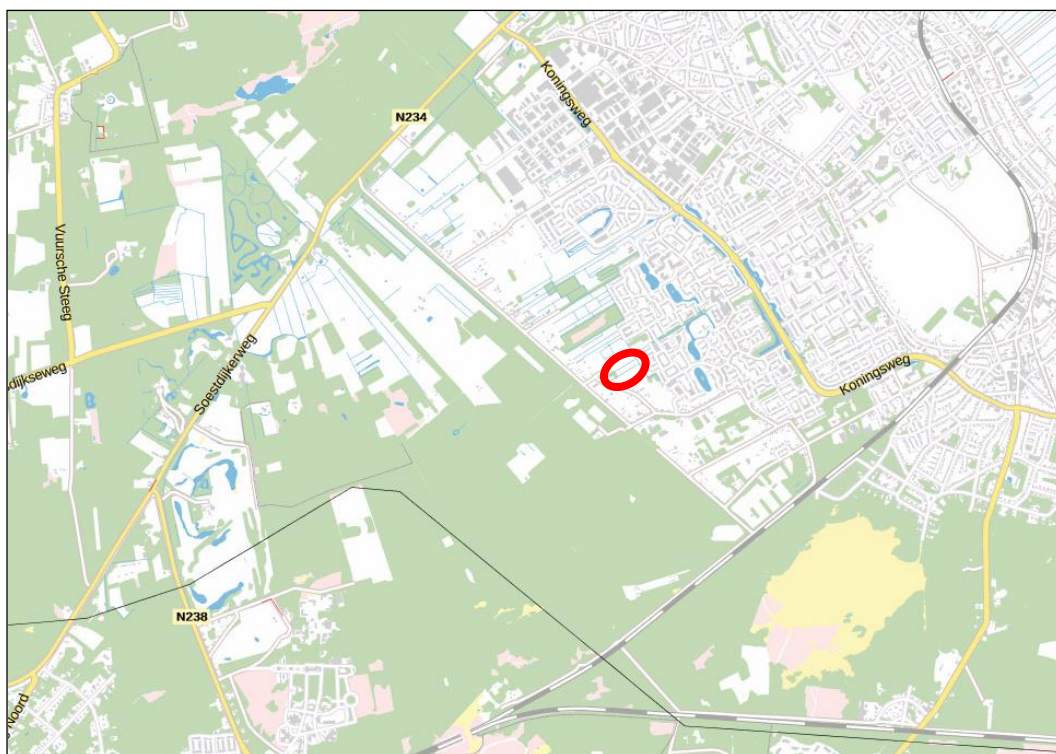
Het plangebied aan de Veenzoom ligt ten zuidwesten van de kern Soest en maakt deel uit van de zogenaamde kernrandzone Soesterveen: een overgangsgebied tussen enerzijds de kern Soest en het aangrenzende landelijke gebied anderzijds. De kernrandzone heeft betrekking op de zone tussen de Biltseweg, de Wieksloterweg, de Bosstraat en de bebouwde kom van Soest. Het gebied heeft een eigen kwaliteit, met een afwisseling van kleinschalige open agrarische gebieden (weilanden), bos en een diversiteit aan stedelijke functies.

Het plangebied heeft een omvang van ca. 1,17 hectare en het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Soest, sectie G, nummer 7440.

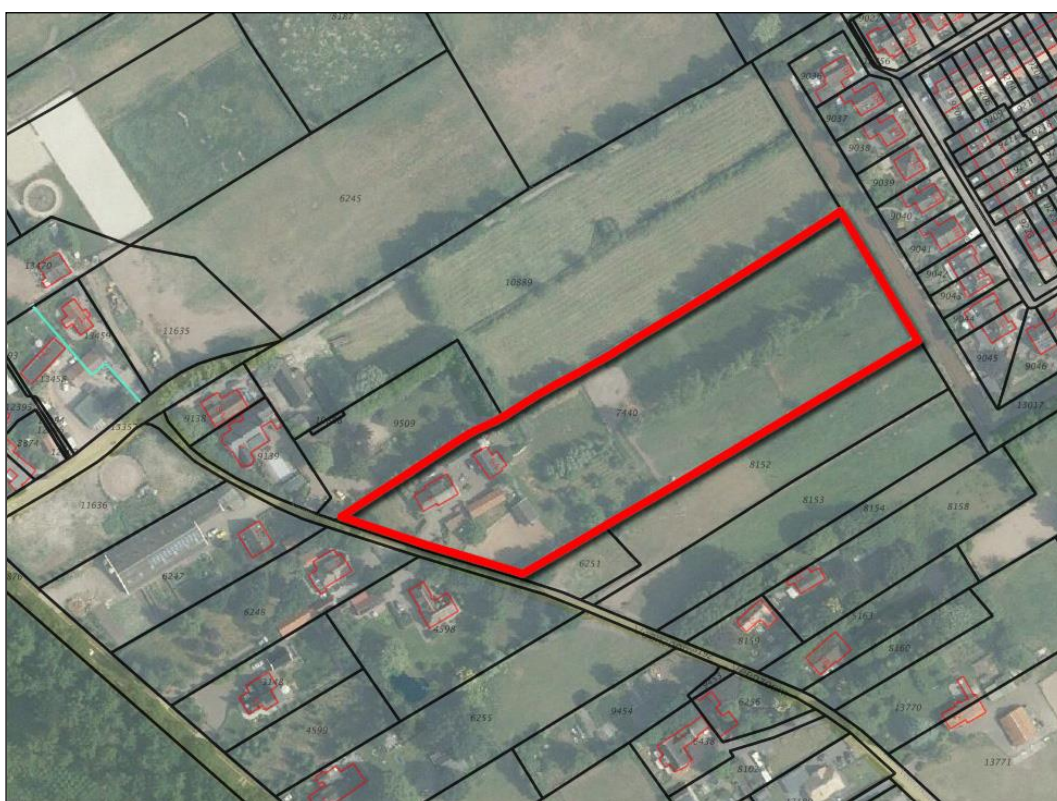
De gronden worden in het noordwesten begrensd door een greppel, geflankeerd door diverse bomen en struiken, als onderdeel van agrarische gronden. In het noordoosten grenst het gebied aan een watergang, grenzend aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan het Reespoor.

Ten zuidoosten grenst het gebied aan agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn en de Veenzoom zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het westen.

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

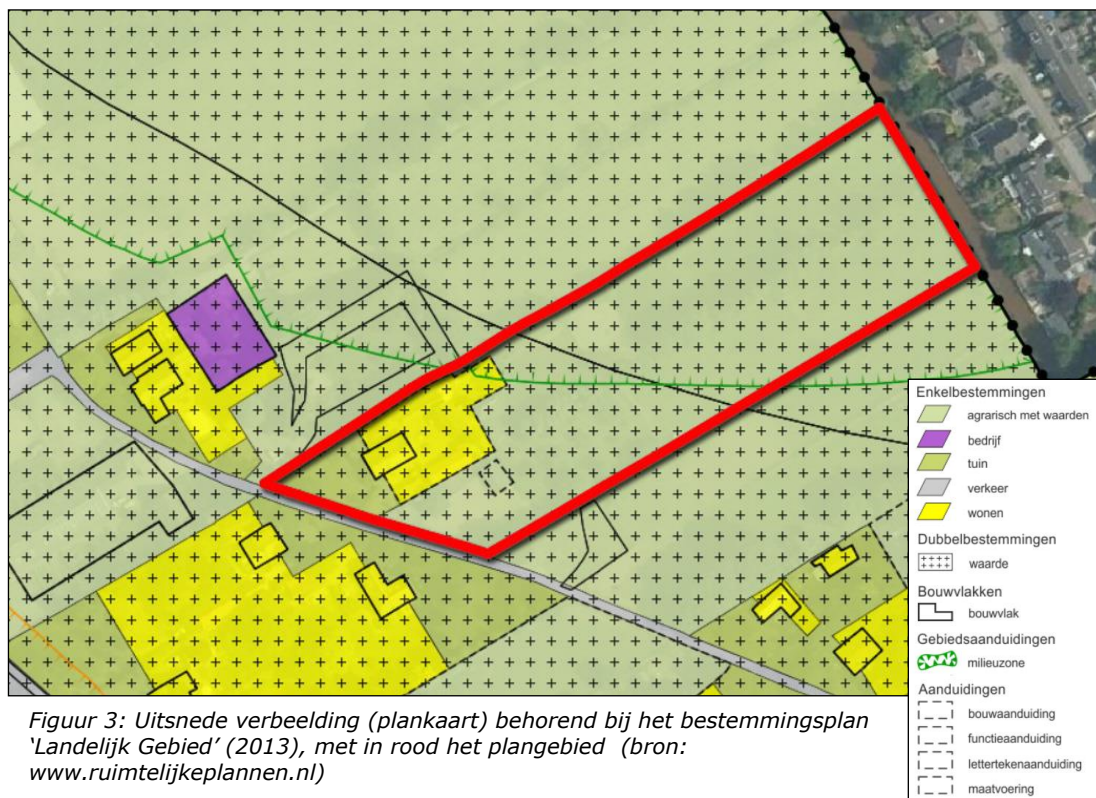


Figuur 2: Ligging en begrenzing op de luchtfoto, gecombineerd met de digitale kadastrale kaart (bron: Kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Landelijk gebied

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' dat op 19 december 2013 door de raad van de gemeente Soest is vastgesteld. Het plan is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 juni 2015 onherroepelijk geworden.



De woonboerderij heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 34 van de bijbehorende regels. Binnen het aangeduide bouwvlak is een (hoofd)gebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 en 7 meter toegestaan. De woonbestemming is ook voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'. Op grond van deze aanduiding mag buiten het aanduidingsvlak het bestaande oppervlak van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) niet worden uitgebreid en de goot- en bouwhoogte daarvan niet worden verhoogd.

De gronden voor de bestaande woning op het perceel maken deel uit van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De overige gronden van het perceel hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' en zijn bedoeld voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf, behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit van het gebied de Wieksloot, en behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden. Vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwvlak zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Uitzondering daarop vormt het gebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

Verder zijn er nog een tweetal dubbelbestemmingen voor een deel van het perceel van toepassing, ter bescherming van bepaalde waarden. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Lage verwachting'. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel zijn er diverse uitzonderingsbepalingen opgenomen. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan. Tot slot geldt er in het noordoostelijk deel van het perceel nog een gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. Binnen deze zone zijn geen bodemwerkingen toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt/kan worden.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bouw van de nieuwe (extra) woning op perceel Veenzoom 6, achter de bestaande woning en de direct daar achter gelegen opstallen, past niet zonder meer binnen de bouw- en bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013). Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse namelijk geen bouwvlak opgenomen. Er is dus maximaal 1 woning op het perceel toegestaan. Bovendien heeft een deel van het beoogde nieuwe woonperceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

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 Soesterveen. Het Soesterveen ligt samen met het Heezerveen in de laagte van Pijnenburg, op de dekzandvlakte op de stuwwal van het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug. Van oudsher was de dekzandvlakte bebost, waarin door veebegrazing heide ontstond, die later weer bebost raakte. In de dekzandvlakte lag een natte laagte, die gevuld raakte met veen: het Heezer- en Soesterveen.

Het Soesterveen werd in de 14^e eeuw verkaveld vanaf de Soester Eng en door evenwijdige sloten in smalle percelen ingedeeld. De ontginningsbasis lag aan de Nieuweweg (Beckeringsstraat, Laanstraat, Beukenlaan). Het veen is grotendeels afgegraven voor de winning van turf. Rond de Boerenstreek zijn resten van het veen bewaard gebleven.

In de 14^e eeuw werd op de scheiding tussen het Heezer- en Soesterveen de Wieksloot gegraven, eerst als afvoersloot, later als vaart gebruikt om de turf via de Praamgracht af te voeren naar de Eem voor verder transport.

Aan de Wiekslooterweg - begonnen als de achterzijde van het veen - ontstond 'secundaire' bebouwing, die ter plaatse een nieuwe voorkant vormde.

In de richtingen van de Wiekslooterweg en de dwarswegen in het Soesterveen worden de oorspronkelijke richtingen van het ontginningslandschap weerspiegeld. Dit zogenaamde slagenlandschap (door de smalle, langgerekte ontginning) bestaat aan de noordzijde van de Wiekslooterweg overwegend uit kavels die haaks op de weg staan, en zijn nog duidelijk in het landschap te herkennen.

In het noordoosten groeide Soest van een langgerekt esdorp uit tot een stedelijk veld dat rond de Eng werd bebouwd. In het laatste kwart van de 20^e eeuw zijn de wijken Overhees en Boerenstreek en bedrijventerrein De Grachten gebouwd, die grenzen aan wat rest van het Soesterveen.

In het Soesterveen zijn geleidelijk aan, binnen het boerenland dat volgde op het veenmoeras, andere vormen van grondgebruik gevestigd, zoals woningen, kleine bedrijven en sportvoorzieningen. Als gevolg daarvan is het karakter van het Soesterveen nog wel landelijk, maar niet meer uitsluitend agrarisch. Ruimtelijk wordt het Soesterveen gekenmerkt door een kamerachtige ruimtelijke opbouw, waarin de wanden worden gevormd door opgaand groen, bosrestanten en begroeide kavelranden.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het plangebied aan de Veenzoom ligt ten zuidwesten van de kern Soest en maakt deel uit van een zogenaamde kernrandzone: een overgangsgebied tussen enerzijds de kern Soest met een diversiteit aan stedelijke functies en anderzijds het aangrenzende landelijke gebied. Zoals reeds in hoofdstuk 1 is aangegeven heeft de kernrandzone Soesterveen betrekking op de zone tussen de Biltseweg, de Wieksloterweg, de Bosstraat en de bebouwde kom van Soest.

De kernrandzone Soesterveen heeft een landelijk karakter waarin 'het groen' overweegt. Het groen omvat veenmoeras, weiden, bosranden, kavelrandbeplantingen en beplanting van tuinen en erven. Dit betekent overigens niet dat er geen andere functies binnen het gebied aanwezig zijn. Het noordwestelijk deel is overwegend agrarisch, in het zuidwestelijk deel wordt vooral gewoond en zijn ook sportfuncties en kleine bedrijven aanwezig. Een ander belangrijk kenmerk van de kernrandzone Soesterveen is de richting van de verkaveling van het gebied: van noordoost naar zuidwest. Dit wordt vooral zichtbaar in de richting van de bebouwing, de sloten en de beplanting. Dat geldt ook voor de Veenzoom, die overigens zelf wel een afwijkende richting heeft.

De gebouwen in het gebied zijn overwegend relatief klein: lager dan drie bouwlagen en met beperkte gevellengten. Vrijwel alle gebouwen hebben een individuele expressie; serie- bouw is zeldzaam. De gebouwen hebben een duidelijke voorkant, dwars op de verkavelingsrichting, of evenwijdig daaraan.



Figuur 4: Ligging Kernrandzone Soesterveen op een luchtfoto, in relatie tot het plangebied (in rood)

2.3 Bestaande situatie plangebied

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het perceel Veenzoom 6. Het perceel is ca. 60 meter breed en maximaal 230 meter diep. De totale omvang van het perceel bedraagt ca. 1,17 hectare.



Figuur 5: Ligging plangebied op een luchtfoto, gecombineerd met een foto van het woonperceel vanaf de voorzijde in vogelvlucht

Op dit voormalig agrarisch perceel zijn diverse gebouwen gesitueerd. Het betreft een witgepleisterde voormalige boerderijwoning met een grondoppervlakte van circa 125 m² die momenteel als burgerwoning in gebruik is. De woning is op circa 20 meter van de Veenzoom gelegen en bestaat uit één bouwlaag en een forse rietenkap.

Achter en naast deze woning (noordoostelijk daarvan) zijn twee aan elkaar gebouwde bijgebouwen en een kelder aanwezig. De bouwwerken beslaan samen circa 139 m². Beide gebouwen zijn voorzien van een zadeldak. Deze gebouwen worden in de nieuwe situatie ingepast.

Ten zuidoosten van de woning zijn nog een drietal vrijstaande gebouwen aanwezig. Deze worden gesloopt. Het betreft twee schuren (voormalige varkensschuren bij de boerderij) en een (paarden)stal (voormalige kippenschuur). De totale oppervlakte van deze drie gebouwen bedraagt ca. 180 m².

Een groot deel van de gronden rondom de woning en de bijgebouwen is in gebruik als tuin, gecombineerd met erfverharding. Daarbij is de voortuin ter hoogte van de woning als gazon ingericht en tevens voorzien van enkele fruitbomen. Tussen de weg en het woonperceel zijn diverse beukenhagen aanwezig. Dit geldt ook ter

hoogte van de aanwezige paardenbak, welke zuidwestelijk van de paardenstal is gesitueerd.

Meer naar het oosten bestaat het perceel uit een meer natuurlijk ingericht terrein, bestaande uit een hoogstamboomgaard, knotbomen langs de aanwezige sloot, diverse houtsingels met een natuuroever en een vochtig grasland.

Zowel de sloot alsook de diverse houtsingels volgen daarbij de verkavelingsrichting. Door de aanwezige beukenhagen, struiken en bomen op het perceel met een besloten karakter, in combinatie met de aangrenzende en nabijgelegen weilanden die een meer open karakter hebben, is sprake van een kleinschalig agrarisch slagenlandschap dat kenmerkend is voor de kernrandzone Soesterveen.

Het perceel wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Veenzoom. De Veenzoom betreft een rustige weg met een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. De Veenzoom zelf staat in verbinding met de Wieksloterweg Oostzijde in het westen en de Insingerstraat in het oosten.

Bijgaande foto's als onderdeel van figuur 5 en 6 geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied weer.



Woning gezien vanaf de Veenzoom



Bestaande hoogstam fruitbomen op het perceel



Bestaand grasland met natuurwaarden en beplanting langs kavelranden



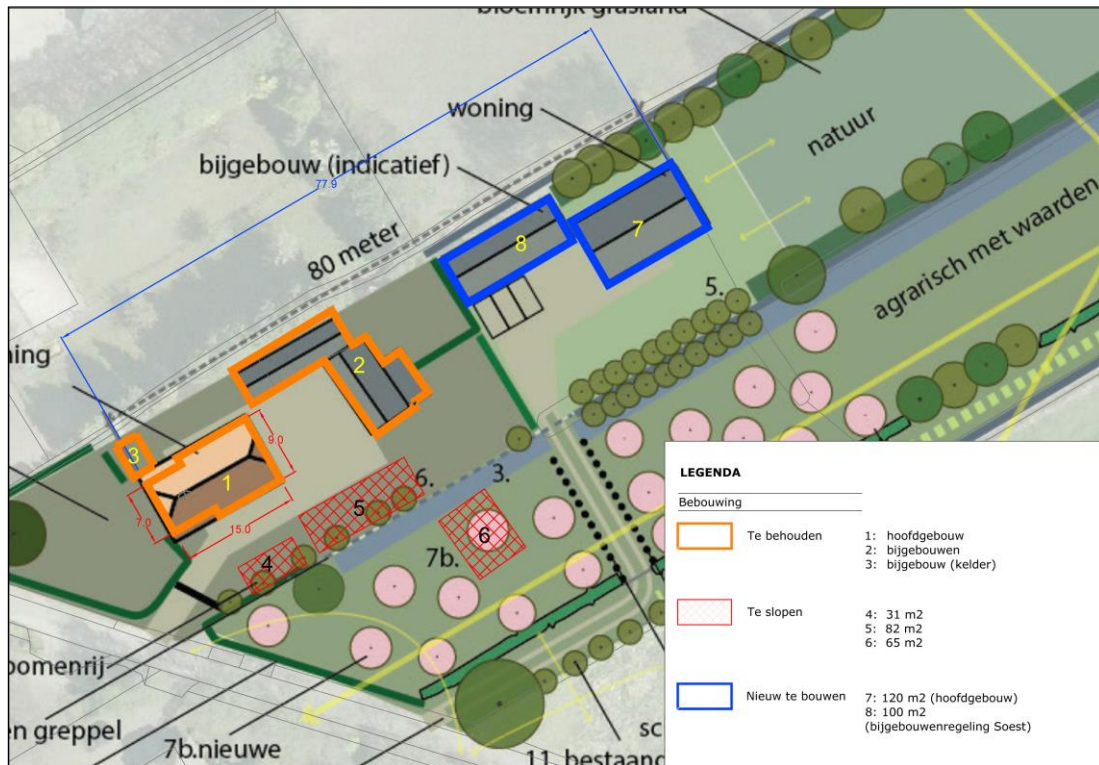
Zuidoostelijk deel van het plangebied met links de links beplanting langs de sloot / greppel en rechts de aangrenzende weilanden

Figuur 6: Foto's bestaande situatie (bron: Google Streetview en Mooisticht)

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Bebouwing

Kern van het plan is om de drie bestaande vrijstaande gebouwen ten zuidoosten van de woning (twee schuren en de paardenstal) te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met een bijgebouw op te richten. In figuur 7 is dit in beeld gebracht. De nieuwe woning (Veenzoom nr. 4) is daarbij voorzien op circa 50 meter ten oosten van de bestaande woning, op een ruim en onbebouwd deel van het perceel dat momenteel als weide / grasland in gebruik is.



Figuur 7: Beoogde indeling en herinrichting van het perceel Veenzoom 6 in de nieuwe situatie, waarbij de nieuwe woning op het perceel binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden (bron: Mooisticht, bewerkt mRO)

Door de nieuwe woning (met bijgebouwen) in het verlengde van de bestaande woning en de te behouden bijgebouwen te situeren ontstaat een clustering van gebouwen in de lengterichting van het perceel, die daarmee ook de langwerpige kavels van het reeds genoemde slagenlandschap benadrukken. En door (nieuw) aan te brengen beplanting wordt dit type landschap versterkt, zie ook paragraaf 2.4.3.

Verder wordt rekening gehouden met en aangesloten op de zonering van het bebouwingslint van de Veenzoom. De afstand tussen de voorgevel van het hoofdhuis en de achtergevel van het laatste gebouw bedraagt gemiddeld 85 meter. In het voorliggende plan bedraagt deze minder dan 78 meter (zie hiervoor ook figuur 7).

Overigens is er nog geen bouwplan voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning, wel een schets met ambitieniveau. De bovengenoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen echter wel als basis bij de herinrichting van het perceel.

In de regels en bijbehorende verbeelding (plankaart) is hiermee rekening gehouden.

Zo is er een nieuw woonperceel met een langwerpig bouwvlak (afmeting van 28 bij 12 meter) opgenomen waarbinnen de nieuw op te richten bebouwing gebouwd mag worden. Daarbij wordt uitgegaan van een nieuwe woning met een grondoppervlak van maximaal 120 m². De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 meter en 7 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de omvang van de nabijgelegen woningen aan de Veenzoom. Bij de woning zijn (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², afgestemd op de 'standaard' bijgebouwenregeling binnen de gemeente Soest. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 meter en 5 meter. Hiermee blijft deze bebouwing ook ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de woning.

Ten oosten van het nieuwe bouwvlak 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 Veenzoom 4 middels een nieuw aan te leggen 'eigen' erfontsluitingsweg rechtstreeks ontsloten wordt op de Veenzoom. Deze erfontsluitingsweg is voorzien ten zuiden van de huidige paardenpak, waarna deze vervolgens ter hoogte van de huidige boomgaard in noordelijke richting afbuigt en uitkomt bij het nieuwe woonperceel.

De in- en uitrit voor het woonperceel 6 blijft daarbij gehandhaafd en wijzigt niet. Zoals genoemd in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting betreft de Veenzoom een rustige weg. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal woningen als gevolg van het plan met één toe. Dat betekent een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze kunnen echter eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het plan heeft geen negatieve effecten op de verkeerssituatie ter plaatse. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Om er voor te zorgen dat bij de uitwerking van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is in er in de regels van voorliggend bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen (de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017)).

2.4.3 Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de herontwikkeling van het perceel Veenzoom 6 en de bouw van een nieuwe woning is de landschappelijke inpassing van groot belang. Deze dient te passen binnen de kernrandzone Soesterveen, het bijbehorende slagenlandschap en de landelijke sfeer dat dit gebied zo'n eigen karakter geeft. Van belang daarbij is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet tot uitbreiding van de bebouwde kom leiden, maar moeten passen bij de schaal en

- op het gebied van natuur en ecologie, met name in de nabijheid van de terreinen van Natuurmonumenten;
- door de toegankelijkheid voor wandelaars te verbeteren: wandelpaden tussen de kern en de Wieksloterweg;
- het vergroting van de recreatieve waarde van het gebied;
- het toevoegen van landschappelijke kwaliteit. Dit wordt gedaan door het versterken van de landschapsstructuur met gebiedseigen landschapselementen.

bestaande sloot/greppel

1. houtsingel (130 x 3 m)

4. knotbomenrij met transparant schapengaas/hondenwerend raster

2. houtsingel 2 (115 x 3 m)

3. natuurzone (3 m breed)

10. vestaande bomenrij langs kavelrand

9. wandel- en onderhoudspad (1,5 m breed)

8. scheerhag (max 1 m) afgewisseld met struwwel en transparant schapengaas/hondenwerend raster

13 kruiden- en faunarijk grasland
bloemrijk grasland

woning

bijgebouw (indicatief)

80 meter

bestaande woning

tuin

6. te planten knotbomenrij

3. natuurzone; te graven greppel

7b. nieuwe boomgaard

12. bestaande beukenhaag max 1 m
laarzenpoor met
grasstrook in het midden

7a. bestaande boomgaard

11. bestaande knotbomenrij

transparant schapengaashek

agrarisch met waarden

natuur

behoud bestaande zichtrelaties
(conform kernrandzone rol)

0 m 10 m 25 m 50 m

▲

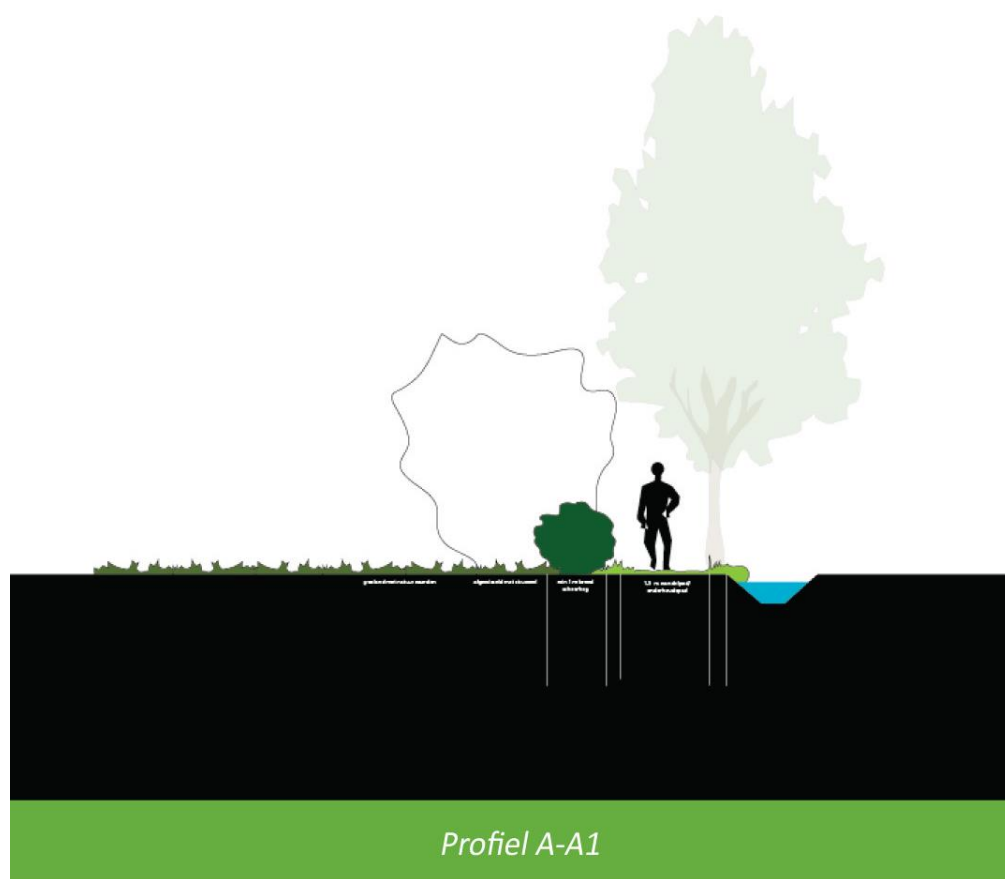
*Figuur 8: Schets met ruimtelijke randvoorwaarden als onderdeel van het landschapsplan voor van de herontwikkeling van het perceel Veenzoom 6 in Soest (bron: Mooisticht).
Afbeelding vervangen ter uitvoering van Amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6.*

- Momenteel is het erf uitgewaaid over twee percelen, wat de schaal van een keuterboerderij overstijgt. Dit vormt een barrière in het uitzicht op het achtergelegen natuurlijk ingericht terrein. Door sloop en andere groene en rode elementen behorende bij het erf weer terug te brengen op één perceel

wordt het erf weer klein en compact. Daarbij ontstaat er een vrije landschapskavel die aan de weg grenst met zicht op het achterliggende terrein. Dit versterkt het kleinschalig agrarisch karakter van het slagenlandschap dusdanig.

- Op de landschapskavel alleen streekeigen landschapelementen.
- Breid bestaande hoogstamfruitbomen aan de voorzijde uit tot aan de weg en aan de achterzijde gelijk met de achterzijde van de tuin van het aangrenzende woonperceel.
- Verbeter het kleinschalig agrarisch slagenlandschap met halfopen zichtrelaties door hier en daar beplanting langs de kavelranden (in de diepterichting) toe te voegen zodat de woonwijk vanaf de Veenzoom aan het zicht wordt onttrokken.
- De slagenrichting tussen de twee percelen kan vanaf de Veenzoom geaccentueerd worden door een rij knotbomen met eventueel een greppel.
- Behoud het natuurlijk ingerichte terrein, bestaande uit hoogstamboomgaard, knotbomen langs de sloten, diverse houtsingels met natuuroever, grasland met natuurwaarden (bloemrijk grasland).
- Het realiseren van een wandelpad in de stijl van een klompenpad aan de zuidzijde van het perceel (aanpassing ter uitvoering amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6). Langs het hele wandelpad dient een mens- en vooral ook hondenwerend raster te worden geplaatst om te voorkomen dat de geplande kleinschalige natuurontwikkeling op het terrein volledig onder de voet gelopen wordt.
Op de kopse kant van de percelen kan gebruik worden gemaakt van een scheerheg (meidoorn) met daarin een rij knotbomen (zwarte els en/of schietwilg), zodat enerzijds het zicht op de woonwijk voor een deel wordt onttrokken gezien vanaf het plangebied en anderzijds er nog wel doorzicht blijft vanuit de woonwijk op het plangebied, tussen de knotbomen door. De wandelaar heeft hier ook zicht op het plangebied over de scheerheg heen. Aan de lange zijde van het terrein kan een bomenrij worden geplant op de slootkant bestaande uit zwarte els (met daardoor voor de wandelaar zicht op de aangrenzende weilanden) en aan de graslandzijde van het wandelpad kan hier een struweelhaag worden geplant (met hier en daar een doorkijk op de percelen binnen het plangebied), bestaande uit meidoorn, hazelaar, inheemse vogelkers, egelantier, hondsroos, geoorde wilg en lijsterbes.

In bijgaande figuur is ter hoogte van het beoogde wandelpad een indicatieve dwarsdoorsnede weergegeven (aanpassing ter uitvoering amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6).



Figuur 9: Dwarsdoorsnede ter hoogte van het wandelpad (bron: Mooisticht)

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 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. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn

niet direct 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 aangepast en 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 één extra woning gerealiseerd, ter vervanging van diverse opstallen op het perceel. 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:

- Rijksvaarwegen;
- 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).

Het plangebied maakt 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 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, Wet

natuurbescherming, 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

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Dit is een actualisatie/herijkte versie van de PRS die op 4 februari 2013 door PS was vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie volgende paragraaf) een belangrijke rol.

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 vier pijlers, te weten:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden.

Algemene beleidslijnen

Nieuwe ontwikkelingen worden bovendien getoetst aan de in de PRS opgenomen algemene beleidslijnen. De voor het plangebied belangrijkste beleidslijnen worden hieronder weergegeven.

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. De 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

De 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 het te realiseren Natuurnetwerk Nederland (NNN) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de NNN 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. Dit geldt onder andere voor kernrandzones.

In het provinciale beleid is een kernrandzone gedefinieerd als zijnde een zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenaamde rode contour (stedelijk gebied). De kernrandzone levert als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. De Provincie Utrecht vindt omzetting van landbouwgrond naar groene en soms ook stedelijk gelieerde functies aanvaardbaar in deze kernrandzones, mits dit resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De aard en omvang van deze verstedelijking dient daarbij in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De provincie stimuleert gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. De visie is echter niet verplicht. Indien (nieuwe) verstedelijking in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt kan dit ook onderbouwd worden in het ruimtelijk plan zelf, waarbij een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van belang is. Kwaliteitsverbetering speelt daarbij een rol. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Veenzoom 6 maakt deel uit van de kernrandzone Soesterveen, ten zuiden van Soest. Voor dit perceel is een nieuw inrichtings- en landschapsplan gemaakt die voorziet in de bouw van een nieuwe (extra) woning op het perceel, ter vervanging van een drietal opstallen die momenteel ten zuiden en zuidwesten van de huidige woning op het perceel aanwezig zijn. Daarbij zal het betreffende perceel landschappelijk worden ingepast en zal ook een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd. Hierdoor ontstaat naast de versterking een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en past het plan binnen het bovenstaande geschetste provinciale beleid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het betreffende gebied door de gemeente Soest een concept-structuurvisie 'Kernrandzone Soesterveen' is opgesteld. Hoewel deze visie niet door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt de visie wel als leidraad voor individuele plannen in dit gebied. In de raad van 26 oktober 2017 heeft de gemeenteraad daartoe besloten.

De ontwikkelingen die binnen het plangebied worden beoogd zijn ook getoetst aan deze visie. Het plan voldoet aan de daarin opgenomen eisen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.2 van deze plantoelichting.

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 diverse thema's (paragrafen).

Vooraf de thema's 'Landelijk gebied', 'Landschap' en 'Natuur' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied met de aanduiding kernrandzone van de provincie Utrecht. In artikel 3.2 van de PRV is geregeld dat verstedelijking van het landelijk gebied wordt tegen gegaan tenzij ergens anders in de verordening anders is bepaald. In de kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wel verstedelijking worden toegestaan. Daarnaast is in artikel 3.5 van de PRV aangegeven dat in geval er sprake is van een bebouwingsenclave en/of bebouwingslint binnen het landelijk gebied er verstedelijking kan plaatsvinden indien o.a. de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

Zoals reeds in voorgaande paragraaf 3.2.1 (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) is aangegeven worden als onderdeel van het plan om een (extra) woning te bouwen ook diverse opstallen op het perceel gesloopt, zal het betreffende perceel landschappelijk worden ingepast en zal ook een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd. Hierdoor ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan is daarmee in overeenstemming met de genoemde artikelen.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 1.8 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.

Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

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

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting ligt de planlocatie in een agrarisch halfopen coulisselandschap. Door de smalle, langgerekte ontginning ook wel slagenlandschap genoemd. Kenmerkend zijn de vele lijnvormige landschapselementen langs de kavelranden en bospercelen, evenals het kleinschalige, ruimtelijk landschap met veel open/halfopen zichtrelaties, zowel in de lengterichting, maar ook dwars/overhoeks.

Met de beoogde herinrichting van het plangebied, waarbij als onderdeel van de nieuwe bebouwing ook wordt ingezet op natuurontwikkeling en een betere landschappelijke inpassing, wordt juist rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied. Sterker, wordt deze juist verbeterd.

Natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar wel (deels) van de 'Groene contour'. Vooral het oostelijk deel van het perceel ligt binnen deze contour (zie figuur 10). In deze gebieden wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe natuur te ontwikkelen die deel gaat uitmaken van het NNN. In deze gebieden liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken.



Figuur 10: Ligging NNN en 'Groene contour' in relatie tot het plangebied
(bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening, herijking 2016)

In de 'Groene contour' is verstedelijking alleen onder voorwaarden toegestaan (artikel 3.15 van de PRV):

1. de verstedelijking wordt in samenhang ontwikkeld met de realisatie van natuur waarbij de omvang van de verstedelijking in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour, en
2. de verstedelijking plaatsvindt binnen de Groene contour of op een locatie in de nabijheid daarvan, en
3. de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en

4. de in samenhang ontwikkelde verstedelijking en natuur leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
5. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Met de beoogde herinrichting van het plangebied, wordt als onderdeel van de nieuwe bebouwing ook ingezet op natuurontwikkeling en een betere landschappelijke inpassing.

De natuurontwikkeling vindt vooral plaats op het oostelijke deel van de percelen binnen het plangebied.

De nieuw te bouwen woning vindt plaats op een locatie die momenteel als grasland in gebruik is. Ook dit deel van het plangebied, noordwestelijk van de bestaande fruitboomgaard, maakt deel uit van de 'Groene contour'.

Zoals uit paragraaf 2.4 van deze plantoelichting blijkt hebben de ervenconsulenten van Mooisticht een landschapsplan opgesteld waarbij de ruimtelijke randvoorwaarden zijn verbeeld in een schets (zie figuur 8). Deze schets is ook opgenomen als bijlage 2 bij de regels. Het nemen van de landschapsmaatregelen en de sloop van de drie bijgebouwen wordt gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. De realisering van natuur en de duurzame instandhouding daarvan is daarmee verzekerd.

Naast de sloop van een drietal opstallen op het perceel en de landschappelijke inpassing, zal ook een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd. Hierdoor ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Tot slot blijkt uit de paragrafen 4.2 en 4.4 van deze plantoelichting dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 3.15 van de PRV.

3.2.3 Conclusie provinciaal

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

3.3 Regionaal

3.3.1 Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Samen met inwoners, waterpartners en het bedrijfsleven zijn drie doelen geformuleerd: veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. 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 (droge voeten) en dat het water schoon is. 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.



Figuur 11: Uitsnede structuurvisiekaart, met globale ligging van het plangebied
(bron: Structuurvisie Soest 2009-2030)

Op grond van de bijbehorende structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van een zone die is aangeduid als de 'Groene Mantel' (zie figuur 11).

In dit gebied geldt het principe dat eerst het landschap een duidelijk en sterk profiel moet krijgen. Binnen dit versterkte landschappelijk kader kan geleidelijk en gedoseerd op een aantal plekken woningbouw plaatsvinden. Het voorstel is om (bij volledige benutting van de inbreidingslocaties) in dit gebied de nog benodigde uitbreiding van Soest te zoeken (eerst binnen de contour, dan indien nodig daarbuiten). Landschappelijk is dit vanwege het half-open karakter relatief goed in te passen. Ook kan de woningbouw zodanig worden gesitueerd en vormgegeven dat het de ecologische ontwikkeling niet in de weg zit.

Omdat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op de bouw van een nieuwe woning (met bijgebouwen), er een drietal bestaande schuren / opstallen worden gesloopt, een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd en het geheel landschappelijk wordt ingepast, ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Kernrandzone Soesterveen (concept)

Door de gemeente Soest is een concept-structuurvisie 'Kernrandzone Soesterveen' opgesteld. Hoewel deze visie niet door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt de visie wel als leidraad voor individuele plannen in dit gebied. In de raad van 26 oktober 2017 heeft de gemeenteraad daartoe besloten.

Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat diverse bewoners, bedrijven en grondeigenaren in het Soesterveen plannen hebben in het gebied. De gemeente wil de mogelijkheden van het gebied en de wensen van de bewoners en gebruikers van het gebied bij elkaar brengen, zodat ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die leiden tot een landschap met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Bovendien biedt de provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Verordening de mogelijkheid om kernrandzones aan te wijzen en beleid voor deze kernrandzones uit te werken. Met de Structuurvisie Kernrandzone Soesterveen wil de gemeente van deze mogelijkheid gebruik maken.

De concept-structuurvisie Kernrandzone Soesterveen stelt dat alle plannen maatwerk zullen zijn. Wel dient nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast te worden door het aanbrengen van groen maar met inachtneming van doorzichten, zichtlijnen en openheid. Ook zal de recreatieve toegankelijkheid van het gebied verbeterd moeten worden door het realiseren van recreatieve paden. De visie geeft onder andere aan dat kleinschalige stedelijke functies kunnen worden toegestaan als deze goed landschappelijk worden ingepast en een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsdoelstellingen van het Soesterveen én indien zij geen of weinig verkeersaantrekkende werking hebben. Uitbreiding van deze bebouwing is dus mogelijk mits dit gepaard gaat met kwaliteitswinst en deze kwaliteitswinst geboekt wordt in de kernrandzone zelf. Dit mag overigens niet leiden tot een uitbreiding van de bebouwde kom, maar moet passen bij de schaal en karakteristiek van de kernrandzone. De kwaliteitswinst in het Soesterveen kan vooral worden behaald:

- op het gebied van natuur en ecologie, met name in de nabijheid van de terreinen van Natuurmonumenten;
- door de toegankelijkheid voor wandelaars te verbeteren: wandelpaden tussen de kern en de Wieksloterweg.
- het vergroten van de recreatieve waarde van het gebied.
- het toevoegen van landschappelijke kwaliteit. Dit wordt gedaan door het versterken van de landschapsstructuur met gebiedseigen landschapselementen.

Het voorliggende plan op het perceel Veenzoom 6 houdt als rode ontwikkeling een nieuwe woning in die wordt gesitueerd achter de bestaande woning en zal naast een hoofdgebouw ook bijgebouwen bevatten. Dit in ruil voor een kwaliteitswinst die bestaat uit:

- Clustering van bebouwing in de lengterichting van het perceel;

- Sloop van de (paarden)stal, zodat één perceel vrij zicht naar achteren krijgt;
- Sloop van twee bestaande schuren zuidwestelijk van het hoofdgebouw / bestaande woning;
- Natuurontwikkeling op en landschappelijke inpassing van het perceel;
- Het realiseren van een wandelpad in de stijl van een klompenpad om de recreatieve toegankelijkheid van het gebied te vergroten. Daarbij geldt wel dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen (aanpassing ter uitvoering amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6).

Hiermee past de beoogde planontwikkeling binnen de uitgangspunten van de concept-structuurvisie Kernrandzone Soesterveen.

3.4.3 Nota Recreatie en Toerisme 2012-2020

Met het Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2012-2020 wordt actief gestuurd op de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector.

Daarbij worden twee ambities geformuleerd:

1. het groene karakter van Soest versterken en de recreatie mogelijkheden vergroten, dat betekent o.a.:
 - goede verblijfskwaliteit natuurgebieden (afstappunten, pleisterplaatsen);
 - ondersteunende horeca langs routenetwerken;
 - nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het landschap;
 - goed routenetwerk.
2. groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van de economische vitaliteit, dat betekent o.a.:
 - goede verblijfskwaliteit natuurgebieden;
 - horecagelegenheden langs routenetwerken;
 - ondersteunende diensten zoals verhuur van vervoermiddelen;
 - kleinschalige verblijfsaccommodaties aan routestructuren;
 - bij toetsing van nieuwe verzoeken aan planologische mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen langs routestructuren, zoals pleisterplaatsen en kleinschalige verblijfsrecreatie, de toeristische en economische belangen mee laten wegen.

Het toegankelijk maken van het Soesterveen, waarbij wandelaars gescheiden worden van fietsers, wordt in de betreffende nota expliciet genoemd. Omdat als onderdeel van het voorliggende plan ook een onverhard openbaar wandelpad wordt aangelegd (in de stijl van een klompenpad), wordt naadloos bij de ambitie uit het beleidsplan voor toerisme en recreatie aangesloten.

Daarbij geldt wel dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen (aanpassing ter uitvoering amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6).

3.4.4 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

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' (3^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017), 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 het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.4.5 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 het buitengebied. 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 'Buitengebied', waarvoor het beeldkwaliteitsplan buitengebied Soest (2004) van kracht is. Binnen dergelijke gebieden wordt getoetst aan hoofdaspecten (zoals de situering op de kavel, gevelopbouw, en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken) en deelaspecten (zoals compositie aan- en bijgebouwen en gevelindeling).

Zoals reeds aangegeven is er voor de beoogde nieuw te bouwen vrijstaande woning nog geen bouwplan bekend / ingediend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerp van de woning worden getoetst aan de gemeentelijke welstandscriteria en worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Soest.

3.4.6 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.

3.4.7 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022

Voor de gemeente Soest wordt in het plan beschreven hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak 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.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig met het geldende gemeentelijk beleid. De beoogde bouw van een nieuwe (extra) woning op het perceel Veenzoom 6, gecombineerd met de herinrichting en landschappelijke inpassing van de gronden, sluit goed aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor dit gebied.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.1.2 Situatie in het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in november 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt: "Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein."

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

¹ Verkennend bodemonderzoek Veenzoom 6 Soest, Van der Poel bv, 8 november 2018.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. 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 richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. 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/wijzigingsplan 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, zoals het plangebied, 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 bouw van een nieuwe (extra) woning, inclusief bijgebouwen, mogelijk wordt gemaakt. Wonen is een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op het plangebied

Op het naastgelegen perceel Veenzoom 8 is een deel van de gronden in gebruik als paardenhouderij. In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is hiervoor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, gecombineerd met de aanduiding 'paardenhouderij'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan met een grootste richtafstand van 30 meter. Voor de paardenhouderij geldt een richtafstand van 50 meter.

Omdat het bouwvlak voor de nieuwe woning op ruim 70 meter van de 'Bestemming' bedrijf ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voordoen.

Op circa 108 meter van het nieuwe bouwvlak ligt aan de Veenzoom 7 een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak. Hier wordt in paragraaf 4.4 nader op ingegaan.

Verder komen er in de nabije omgeving van het plangebied geen bedrijven voor die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Invloed plangebied op omgeving (externe werking)

De nieuwbouw 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.

Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op ruim 65 meter van de Veenzoom. De Veenzoom is een weg met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Dergelijke wegen zijn niet onderzoeksplichtig op grond van de Wgh. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Gezien de lage verkeersintensiteit op de Veenzoom, het feit dat deze weg door gemotoriseerd verkeer vooral door bestemmingsverkeer gebruikt wordt, alsook de relatief grote afstand van de beoogde nieuwe woning tot aan de Veenzoom, is geluidshinder als gevolg van de Veenzoom niet te verwachten.

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van

veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied waartoe ook Soest behoort, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Gemeentelijke geurverordening

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Soest heeft een geurverordening vastgesteld, waarin voor bedrijven met maximaal 100 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden een afstand van 25 meter is vastgelegd ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (afstand Wgv is 50 meter). Daarnaast is ook ten opzichte van bedrijfswoningen bij naastgelegen veehouderijen een afstand van 25 meter vastgelegd.

4.4.2 Situatie in het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de nieuwbouw van een woning, inclusief bijgebouwen, mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor is achter de bestaande woning (en bijgebouwen) op het perceel Veenzoom 6 een extra bouwvlak opgenomen. De nieuwe woning wordt daarbij aangemerkt als een geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom.

Op relatief korte afstand is aan de Veenzoom 7 een agrarisch bedrijf gelegen met een intensieve veehouderijtak. De afstand van de bestaande woning binnen het plangebied (Veenzoom 6) tot aan het bouwvlak van dit agrarische bedrijf is circa 60 meter. Het bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woning (Veenzoom 4) ligt echter op minimaal 107 meter van het betreffende agrarisch bouwvlak. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Het agrarisch bedrijf op het perceel Veenzoom 7 mag op grond van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' maximaal 3.000 m² bedrijfsbebouwing realiseren ten behoeve van de intensieve veehouderij. In de huidige situatie is hier slechts een klein deel van benut. Fysiek zijn de uitbreidingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak beperkt.

Uit gegevens uit de Plan-mer behorend bij het onherroepelijke bestemmingsplan 'Landelijk gebied' blijkt dat de geurcontour van dit agrarisch bedrijf op het eigen

perceel is gelegen en geen overlap heeft met de omliggende woningen. Het agrarisch bedrijf vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien dient het agrarisch bedrijf sowieso rekening te houden met de bestaande woningen op kortere afstand dan de nieuw te bouwen woning binnen het plangebied. Het gaat hierbij om de woningen aan de Veenzoom 5 en Veenzoom 8, op respectievelijk 17 en 8 meter afstand van het betreffende agrarisch bouwvlak.

Met andere woorden, het agrarisch bedrijf aan de Veenzoom 7 wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en ter plaatse van de nieuwe woning (Veenzoom 4) is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect geur.

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.

Besluit NIBM

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.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is

aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

4.5.2 Situatie in het plangebied

In voorliggend plan wordt de bouw van één extra woning beoogd. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate'.

Bovendien wordt een woning niet gerekend tot een functie als onderdeel van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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 ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

4.7.2 Situatie in het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied aan de Veenzoom 6 ligt niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtszone voor drinkwaterwinning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

Binnen het plangebied is een tweetal sloten / greppels aanwezig. Deze liggen parallel aan de verkavelingsrichting, van noordoost naar zuidwest. Op grond van de 'Legger oppervlaktewater Noord-Veluwe en Eemland' (2017) zijn deze sloten

aangeduid als een C-watergang. Dit betekent dat de eigenaar van de aangrenzend grond verantwoordelijk is voor het onderhoud. Net buiten het plangebied is aan de oostzijde een bredere watergang aanwezig. Deze zogenaamde B-watergang is in het beheer bij de gemeente Soest. Als onderdeel van de beoogde plannen binnen het plangebied (bouw van een extra woning, sloop drietal opstallen en landschappelijke inpassing), worden er geen wijzigingen aangebracht aan dit oppervlaktewater. Met andere woorden, binnen het plangebied wordt geen extra oppervlaktewater gerealiseerd. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied.

Bebouwing en verharding

Uitgegaan wordt van een nieuwe woning met een grondoppervlak van maximaal 120 m² en nieuwe bijgebouwen tot maximaal 100 m². Omdat er als onderdeel van de planontwikkeling een drietal opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 180 m² worden gesloopt, neemt de verharding binnen het plangebied niet significant toe. Watercompensatie is op grond van de geldende beleidsregels derhalve niet aan de orde.

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 (HWA), afkomstig van de daken van de nieuwe woning en bijgebouwen, gescheiden af te voeren en te infiltreren in de bodem. Op grond van de samenstelling van de bodem (bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand, bron: bodemkaart), en de relatief lage grondwaterstand zijn hiervoor goede randvoorwaarden aanwezig.

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.

Het vuile afvalwater (VWA) vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen rioleringssysteem. Deze zal worden aangesloten bij het reeds bestaande rioleringssysteem op het terrein. Via dit rioleringssysteem 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

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen 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 het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Situatie in het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan (de beoogde nieuwbouw van de woning, de sloop van drie bijgebouwen, alsook de landschap- en natuurontwikkeling op het perceel) op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets² uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 16 augustus 2018 plaatsgevonden.

Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Extra toetsing wordt niet noodzakelijk geacht. Wel ligt een deel van het plangebied

² EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Veenzoom 6 te Soest', 15 september 2018

binnen de Groene contour. Voor de Groene contour geldt geen verplichte 'Nee, tenzij toets'.

De verwachting is dat de beoogde ingrepen niet tot gevolg hebben dat het functioneren van het NNN en de mogelijke natuurontwikkeling nabij in gevaar komt. Door de te nemen landschappelijke en ecologische maatregelen zal het plangebied en de omgeving op ecologisch en landschappelijk vlak worden verbeterd. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN. Het plangebied ligt niet nabij een Natura2000-gebied. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000-gebied (>meer dan 5.000 meter) is dermate groot dat negatieve effecten op de aangewezen soorten die voor die gebieden zijn aangewezen zijn uitgesloten.

Er worden in het kader van de voorgenomen activiteiten geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

Stikstofdepositie

In de genoemde Quicksan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. Bovendien is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) de collectieve passende beoordeling komen te vervallen. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woning in het plangebied gasloos wordt gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor 1 nieuwe vrijstaande woning is echter zo beperkt dat op een afstand van ruim 9 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de planlocatie in het nabij stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bestaande bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw. Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Soortgroepen

Flora

Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied

betreft geen significant foerageergebied. Wel dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De versturende (sloop- en rooi)werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden. Als richtlijn voor het broedseizoen kan maart tot en met augustus worden aangehouden.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Ook zullen er door de ingreep geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden / overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en bijbehorende bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn te verwachten.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- Wel blijft de zorgplicht altijd van toepassing.

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.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet,

wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

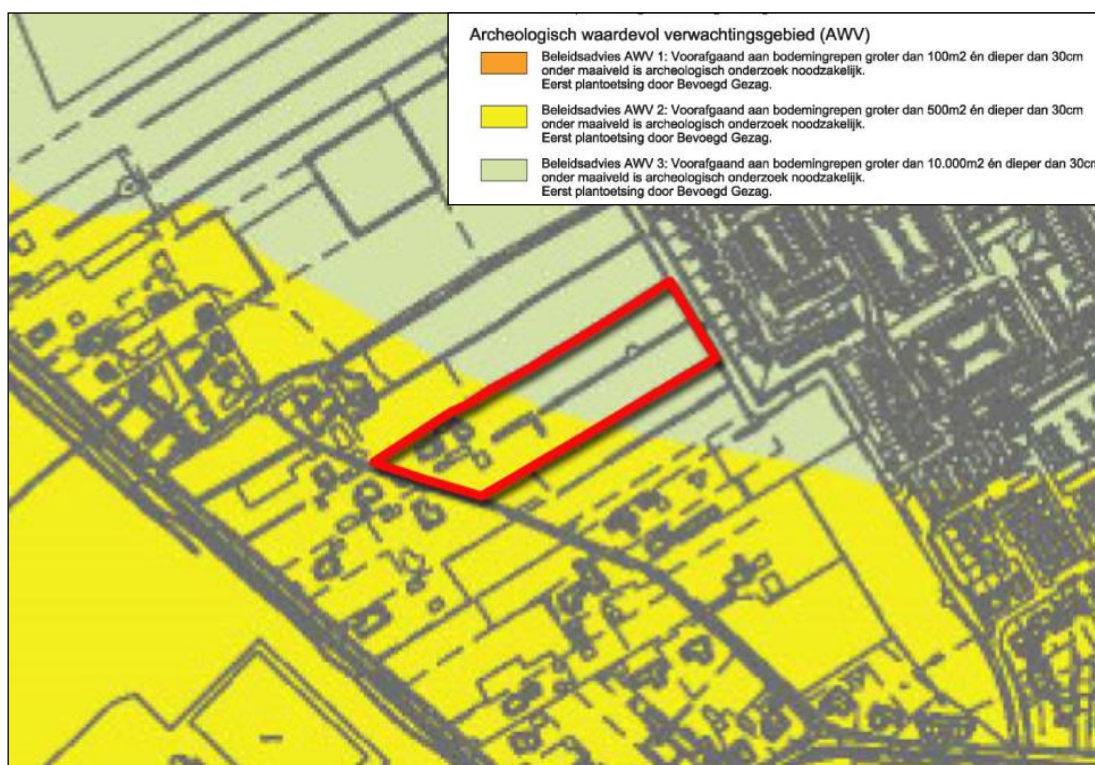
Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft voor de hele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop is aangegeven wat de verwachting is op de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Vervolgens is voor de verschillende onderscheiden gebieden ene beleidsadvies gegeven.

4.9.2 Situatie in plangebied

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016 blijkt dat het zuidwestelijk deel van het plangebied binnen het Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2 (AWV2) ligt en het noordoostelijk deel in Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 3 (AWV3). In figuur 11 is dit in beeld gebracht.



Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Soest 2016, met ligging plangebied

AWV2 betreft voor zones buiten de bebouwde kom een middelhoge 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. Voor bodemingrepen in AWW3 (lage archeologische verwachting) geldt een oppervlaktecriterium van 10.000 m² voor wanneer er archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoogde bouw van de (extra) woning en bijgebouwen, alsook de sloop van de drie bijgebouwen op het terrein, liggen in AWW2. Omdat als onderdeel van deze bouw en sloop geen bodemingrepen worden uitgevoerd die groter zijn dan 500 m² is het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig. Omdat de overige bodemingrepen als onderdeel van de planvorming (herinrichting van het woonerf, landschappelijke inpassing, etc.) niet dieper reiken dan 30 cm -Mv. hoeft ook voorafgaand aan deze werkzaamheden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Wel zijn de twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie - Lage verwachting' uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Hiermee zijn de mogelijke archeologische waarden bij eventuele grotere bodemingrepen beschermd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling 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

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan 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 specifieker 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 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 Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), gecombineerd met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). 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 grotendeels grasland blijven en hun agrarische functie behouden. Daaronder vallen dus niet de gronden die voor de woonfunctie (en aangrenzende tuin) in gebruik zullen worden genomen. Op deze gronden is ook de landschappelijke inpassing voorzien van het aangrenzende woonperceel met onder meer de aanleg van een fruitboomgaard en een onverhard openbaar wandelpad (klompenpad). Het wandelpad is voorzien ter plaatse van de aanduiding 'pad'. Daarbij geldt wel dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen (aanpassing ter uitvoering amendement 20-23 bij raadsbesluit bestemmingsplan Veenzoom 6).

Het behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden wordt planologisch geborgd door diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig te stellen. Zo mogen zonder vergunning geen bomen worden geplant, met uitzondering van de fruitbomen en andere bomen die nodig zijn om de landschappelijke inpassing te bewerkstelligen, zoals opgenomen in de bijlage met 'Landschappelijke Inpassing'.

Ook zijn binnen deze bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan.

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 'Landelijk gebied'.

Artikel 4 Natuur

De natuurbestemming is van toepassing op de gronden in het noordoosten van het plangebied, waarmee de instandhouding, behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden van toepassing is. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Daarbij geldt dat er voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht geldt (uitgezonderd werken en werkzaamheden die nodig zijn het kader van het uit te voeren landschappelijk inpassingsplan behorend bij dit project).

Artikel 5 Tuin - 1

Deze bestemming is bedoeld voor de voortuin behorend bij de bestaande woning aan de Veenzoom 6. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. Uitzondering hierop vormt de bestaande kelder die met de boerderij is opgericht. Deze kelder heeft een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen, en mag in de bestaande omvang worden gehandhaafd.

Verder is onder voorwaarden een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur toegestaan, evenals perceelafscheidings en andere bouwwerken.

Artikel 6 Tuin - 2

De bestemming Tuin-2 is opgenomen voor de noordelijk gelegen tuin behorend bij de nieuw te bouwen woning. Doel is het zicht vanaf de Veenzoom op het

achterland vrij te houden van (vergunningsvrije) bebouwing. In dit kader is ook de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid' aangegeven.

Artikel 7 Wonen - 1

De bestaande woning (Veenzoom nr. 6), evenals de daarbij behorende tuinen en erven, zijn bestemd als 'Wonen-1'.

Rondom de bestaande woning, het hoofdgebouw, is een bouwvlak opgenomen. Voor het hoofdgebouw zijn ook de maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid met 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

De te behouden bestaande bijbehorende bouwwerken hebben een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen, en mogen in de bestaande omvang worden gehandhaafd (de overige bijbehorende bouwwerken moeten voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen worden gesloopt).

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 woonbestemming. 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 8 Wonen - 2

De nieuw te bouwen vrijstaande woning, evenals de daarbij behorende tuinen en erven, zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Daarbij is ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Hieraan is een tweetal voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld. Dit om te waarborgen dat de te slopen gebouwen (zoals aangeduid in bijlage 2 van de regels) ook daadwerkelijk worden gesloopt én de landschappelijke inpassing ook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden (overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat in Bijlage 3 van de regels is opgenomen).

Binnen het bouwvlak voor de nieuwe woning mag niet meer dan 120 m² bebouwd oppervlak ten behoeve van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Daarnaast zijn binnen dit bouwvlak ook bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woning toegestaan. Hiervoor geldt een oppervlakte van maximaal 100 m² en goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Deze maten zijn afgestemd op regeling voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (2013).

Voor het hoofdgebouw zijn ook de maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid met 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Verder worden er eisen gesteld aan de situering van de voorgevel, alsook de nokrichting van het hoofdgebouw. Hiervoor zijn specifieke aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Beroep of bedrijf aan huis en nevenactiviteiten

Ook voor de nieuwe woning is een regeling voor 'beroep of bedrijf aan huis' alsook voor 'nevenactiviteiten' opgenomen.

Artikel 9 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 10 Waarde – Archeologie - Lage verwachting

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, zoals dit op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest is aangegeven.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie - Lage verwachting' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting', met dien verstande dat in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - Lage verwachting' een oppervlaktegrens geldt van 10.000 m².

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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-dubbeltelbepaling 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 12 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier

positief bestemd. Daarbij is tevens voor ondergeschikte bouwonderdelen is 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 parkeernorm, waarbij is aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 13 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 14 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 15 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 16 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 en binnen de bestemmingsplanperiode worden beëindigd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 17 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 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 betreft een particulier initiatief en heeft als doel een planologisch juridisch kader te creëren voor de bouw van een nieuwe woning achter de bestaande woning op het perceel Veenzoom 6, ter vervanging van een drietal opstallen die momenteel aanwezig zijn. Daarbij zal het perceel landschappelijk worden ingepast en ook een voetpad worden aangelegd zodat de natuurwaarden samen met de recreatieve waarden worden verbeterd.

De financiering van het bestemmingsplan en de 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. Daarin worden ook afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het aan te leggen wandelpad, evenals de daarbij aan te brengen landschapselementen en rasters. Zo zal de initiatiefnemer voor het onderhoud van het pad en het groen voor de periode van 10 jaar een afkoopsom aan de gemeente betalen. Daarna komen de kosten voor onderhoud bij de gemeente te liggen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, anders dan hierboven genoemd, 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 relatieve kleinschaligheid van het project wordt geen aparte inspraakprocedure gevolgd. Wel is door de initiatiefnemer van het plan op 8 maart 2018 een informatieavond georganiseerd, als onderdeel van de zogenaamde draagvlaktoets. Tijdens deze bijeenkomst, waarbij ook de gemeente aanwezig was, zijn de buurtbewoners geïnformeerd over de plannen. Verder heeft ook veelvuldig en uitgebreid overleg plaatsgevonden met de

provincie Utrecht en Natuurmonumenten, waarbij ook specifiek het inrichtingsplan aan de orde is gekomen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor commentaar toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Daarop zijn reacties ontvangen van het Waterschap Vallei en Veluwe en de Provincie Utrecht.

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht:

Volgens de Provincie Utrecht geeft het toegezonden bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Vooroverlegreactie Waterschap Vallei en Veluwe:

Het Waterschap heeft geen bezwaren tegen de uitvoering van dit bestemmingsplan.

In algemene zin geeft het waterschap aan dat zij graag met de gemeente de mogelijkheden verkent om in soortgelijke gevallen te bezien in hoeverre bij kwalitatieve verplichtingen tot het toevoegen van groen ook blauwe toevoegingen kunnen worden opgenomen (zoals flauwe oevers bij een C-Watergang of een poel/waterberging).

Verder geeft het Waterschap aan dat er in de toelichting nog verwezen wordt naar oude beleidsstukken die inmiddels zijn vervangen door actuele beleidsstukken.

Tot slot geeft het Waterschap aan om na te denken over de wijze van onderhoud van de watergang door de gemeente. Mogelijk kan het wandelpad ook worden gebruikt voor onderhoud van de watergang.

Antwoord Gemeente:

De verwijzingen naar oud beleid in de toelichting zullen worden vervangen door verwijzingen naar de actuele beleidsstukken.

Voor het overige blijft de gemeente met betrekking tot ruimtelijke plannen en eventuele kwalitatieve verplichtingen daarin, in overleg met het Waterschap.

In het overleg met de initiatiefnemer wordt het onderhoud van de watergang en het wandelpad meegenomen.

Reactie commissie Milieu en Ruimte

In het kader van het vooroverleg is de commissie Milieu en Ruimte abusievelijk niet meegenomen in het vooroverleg. Om die reden is het vast te stellen bestemmingsplan alsnog voor advies ook aan de commissie Milieu en Ruimte voorgelegd. Op 10 februari 2020 heeft de commissie haar reactie gegeven. Deze is hierna integraal opgenomen en van een reactie voorzien.

"Onze commissie dankt u voor de gelegenheid om advies uit te brengen. Op zich ziet het plan er prima en zeker 'Kernrandzonewaardig' uit. Het is gedegen en het is een meerwaarde voor het landschap en de beleving ervan. De Adviescommissie heeft er nog wel een paar opmerkingen en vragen bij:

- In de visualisaties lijkt het dat er maar vier of vijf soorten bomen worden toegepast. Dit zal waarschijnlijk te maken hebben met beschikbare plaatjes van bomen in de ontwerpsoftware. Vanuit een oogpunt van versterken en ontwikkelen van natuurwaarden (ad 1) is een grotere variatie aan boomsoorten gewenst (dit geldt uiteraard niet voor de knotbomenrij en de bestaande boomgaard). Aan de andere kant is een weide vol zomereiken weer erg aantrekkelijk voor de eikenprocessierups

en daar zijn verschillende soorten vogels gek op. Een motivatie voor de boomkeuze lijkt wenselijk.

Antwoord gemeente:

Veel van de bomen in het plan staan er al. Enkele houtsingels zijn al eerder aangeplant. In het advies op het inpassingsplan is naar aanleiding van deze opmerking toegevoegd dat het om inheemse en streekeigen soorten moet gaan, hetgeen het geval is.

- Uit de verschillende afbeeldingen kan niet goed worden opgemaakt of het gebied rondom in de hondenwerende rasters zal worden gezet. Dit zou jammer zijn, want rasters houden niet alleen honden buiten, maar ook diersoorten waarvoor het gebied een nieuw leefgebied zou kunnen zijn. Bereikbaarheid van de nieuwe natuur voor grondgebonden fauna is een punt van aandacht. Voor kleine grondgebonden diersoorten is het relatief gemakkelijk om doorgangen te faciliteren.

Antwoord gemeente:

Het gebied wordt niet rondom afgezet met een hondenwerend raster. Het hondenwerend raster wordt naast het klompenpad aangebracht om honden uit de aangrenzende percelen met natuurwaarden te weren. Het transparant schapengaas (hondenwerend raster) faciliteert doorgangen voor kleine grondgebonden diersoorten. Naar aanleiding van deze opmerking is dit tekstueel op diverse plaatsen in het inpassingsplan toegevoegd.

- Naast de inrichting zal vooral de wijze van beheer bepalend zijn voor toekomstig aanwezige natuurwaarden. Een bloemrijk grasland bijvoorbeeld kan door onjuist beheer snel gaan lijken op een groot gazon. Hoe is het beheer geborgd zodat de beoogde natuurwaarden daadwerkelijk zullen ontstaan en ook op langere termijn behouden blijven? Is dit een zaak van handhaving? Of hoort bij de medewerking die de gemeente zal verlenen ook een kwalitatieve verplichting?

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van deze opmerking is er voor gekozen geen bloemrijk grasland aan te leggen maar een "Kruiden- en faunairijk grasland". In het inpassingsplan zijn daartoe ook de beheermaatregelen opgenomen. Het inpassingsplan maakt deel uit van de regels van het bestemmingsplan. Inrichting en instandhouding van de aan te leggen natuurwaarden zijn voorwaarden aan het gebruik als woning en op die grond ook handhaafbaar.

Naar aanleiding van deze opmerking is in het inrichtings- en beheervoorstel de inrichting voor het bloemrijk grasland opgenomen met een beheervoorstel. In het bestemmingsplan is het gebruik van de nieuwe woning gekoppeld aan een instandhoudingsverplichting van het landschappelijk inpassingsplan.

- De bijschriften in de rechterbovenhoek van het plan zijn op geen van de tekeningen in zijn geheel te lezen. Maar vermoed wordt, dat de bestaande poel en sloot worden heringericht met oog op versterking van aanwezige natuurwaarden en dat is natuurlijk prima.

Antwoord gemeente:

De 3D-impressies zijn gebaseerd op de tekening die deel uitmaakt van het landschappelijk inpassingsplan. De teksten zijn daar wel duidelijk in af te lezen, maar het vermoeden is juist. De bestaande poel en sloot wordt heringericht ter versterking van de aanwezige natuurwaarden.

- Zijn in het plan ook gebiedspecifieke dier- en plantensoorten genoemd waaraan het plan in positieve zin wil bijdragen? Dat zou het plan minder universeel maken en meer toegespitst op de specifieke omstandigheden van deze locatie in Soest.

Antwoord gemeente:

In het plan zijn geen gebiedspecifieke dier- en plantensoorten genoemd. De voorwaarde die vanuit het provinciale beleid en de concept-Kernrandzonevisie aan een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt gesteld, is dat deze landschappelijk inpasbaar moet zijn. Versterking van natuur- en ecologische waarden zijn genoemd als vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst, er is echter geen lijst van gebiedspecifieke dier- en plantensoorten opgenomen waar een plan dan aan moet bijdragen. Het landschappelijk inpassingsplan is dan ook primair gericht op die landschappelijke inpassing. De aan te leggen natuur zal als gevolg van zijn inrichting soorten aantrekken die zich al in het gebied bevinden of daar thuishoren.

- In de QuickScan flora en fauna wordt een aantal suggesties m.b.t. de inrichting gedaan waarmee het plan natuurwaarden kan vergroten (takkenril als erfafscheiding, plaatsen van nestkasten voor steenuil, torenvalk, huiszwaluw, gierzwaluw, huismus en ophangen van vleermuiskasten aan bebouwing). Deze goede suggesties vinden wij in de toelichting en verbeelding niet terug. Worden deze in de verdere uitwerking alsnog meegenomen?

Antwoord gemeente:

De suggesties die in de QuickScan zijn gedaan, zijn geen suggesties die op een verbeelding kunnen worden opgenomen. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan horen ze niet thuis. Wel heeft deze opmerking van de commissie er toe geleid dat in het inpassingsplan in de beheermaatregelen op diverse plekken is opgenomen om het vrijkomend materiaal te verwerken in takkenrillen, waardoor er voor veel soorten meer fourageer-, vlucht- en voortplantingsplekken ontstaan. Onder de randvoorwaarden ruimtelijke kwaliteit is onder elementen toegevoegd het plaatsen van diverse vogelkasten voor bijvoorbeeld de steenuil en de torenvalk. In de regels heeft dit tot een aanvulling op de bouwregels geleid in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Natuur'. Daar is toegevoegd dat op de gronden nestkasten (met een maximum van vier per bestemming) voor vogels mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 5 mtr.

- Het is prettig, dat er wordt voorzien in een openbaar en aantrekkelijk wandelpad. Het is echter niet duidelijk hoe dit pad aansluit op paden buiten dit kavel, bijv. richting de Dorpsstreek. Is er afstemming met de overige kaveleigenaren?

Antwoord gemeente:

Het wandelpad, wordt vanaf het perceel Veenzoom 6 als klein paadje voortgezet op gemeentegrond achter de gronden van Veenzoom 8. Het zal aansluiten op de Dorpsstreek, waar zeer waarschijnlijk een duiker zal worden gelegd om de verbinding naar de Dorpsstreek te maken. De bewoners van Veenzoom 8 hebben in een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan gereageerd.

- Vanuit het oogpunt van landschap lijkt het plan een positieve bijdrage te leveren. Dat is zeer te waarderen.

Wij wensen u succes toe met de verdere besluitvorming.

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.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veenzoom 6' vanaf 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 (6 weken) ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 16 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van de toelichting, regels en verbeelding. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de vergadering van de gemeenteraad van 11 juni 2020 is amendement 20-23 op het raadsvoorstel aangenomen. Ter uitvoering van dit amendement geldt dat in de toelichting expliciet dient te worden opgenomen dat het pad niet wordt opengesteld voor publiek, zolang het niet kan worden aangesloten op een langere recreatieve verbinding in het Soesterveen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Quickscan flora en fauna Veenzoom 6 te Soest

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Veenzoom 6 Soest

Bijlage 3 Landschapsplan Veenzoom 6 Soest



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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