

Toelichting

**Vastgesteld wijzigingsplan
Veenzoom, naast 1B**

IDN (NL.IMRO.0342.WPLG0008-0301)

26 januari 2016

Gemeente Soest
Wijzigingsplan
Veenzoom, naast 1B

Toelichting

Vastgesteld
26 januari 2016

Kenmerk 0342-23-T01
Projectnummer 0342-23

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Ligging van het projectgebied	1
1.4.	Vigerende plannen	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk beleid	4
2.2.1.	Gemeentelijk welstandsbeleid	4
2.2.2.	Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)	7
Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Cultuurhistorie	8
3.3.	Bebouwingsstructuur	8
3.4.	Functionele structuur	9
3.5.	Verkeersstructuur	9
3.6.	Groen	9
3.7.	Water	9
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Verkeer	10
4.3.	Groen	10
4.4.	Water	11
Hoofdstuk 5.	Resultaten onderzoeken	12
5.1.	Inleiding	12
5.2.	Milieuaspecten	12
5.2.1.	Bodem	12
5.2.2.	Milieuzonering	13
5.2.3.	Geluidhinder	14
5.2.4.	Luchtkwaliteit	15
5.2.5.	Externe veiligheid	15
5.2.6.	Geurhinder	16
5.3.	Water	17
5.4.	Natuurwaarden	18
5.5.	Archeologie	19
5.6.	Kabels en leidingen	19

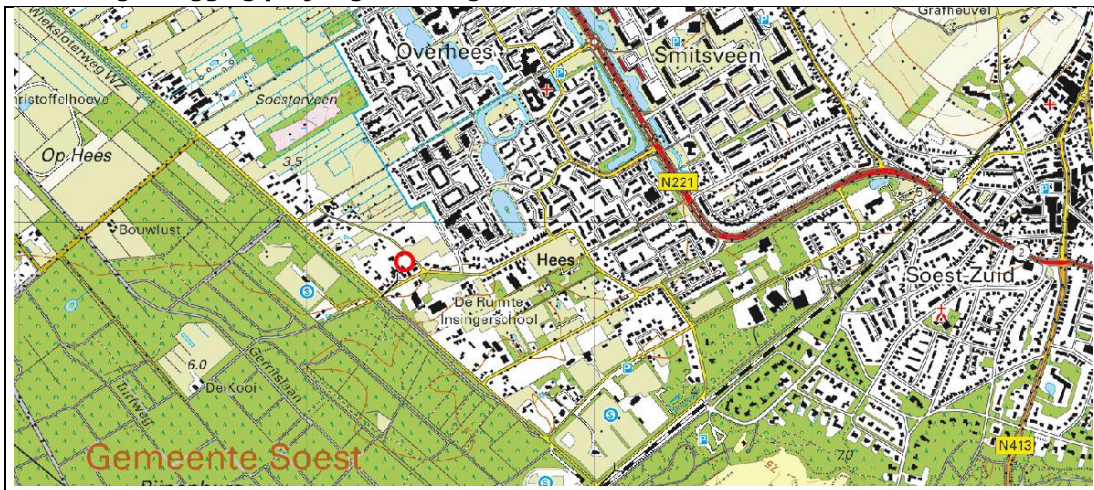
Hoofdstuk 6.	Juridische planopzet	20
6.1.	Inleiding	20
6.2.	Toelichting	20
6.3.	De regels	20
6.4.	De verbeelding	21
Hoofdstuk 7.	Uitvoerbaarheid	22
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel naast Veenzoom 1b heeft het voornemen om op dit perceel een vrijstaande woning te bouwen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de bestemming "Agrarisch met waarden" gewijzigd worden in een woonbestemming. Om gebruik te kunnen maken van die bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het onderhavige wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woning.

Afbeelding 1: Ligging projectgebied in groter verband.



1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan is woningbouw op het perceel naast Veenzoom 1b mogelijk te maken.

1.3. Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Soest. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied binnen Soest met een rode cirkel aangegeven. De ligging van het perceel is weergegeven in afbeelding 2.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



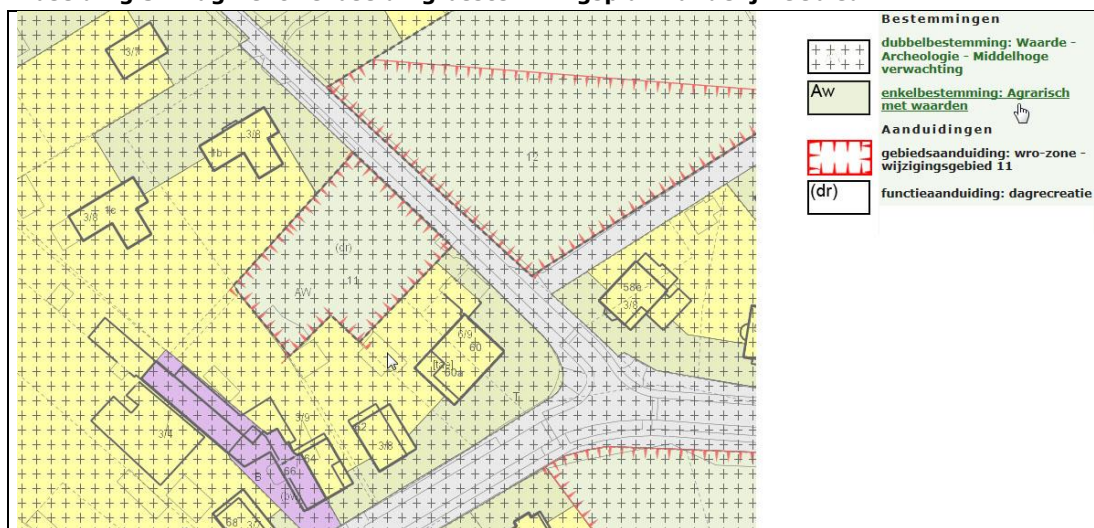
1.4. Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Soest is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel naast Veenzoom 1B de bestemmingen "Agrarisch met Waarden" en "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" en de functieaanduiding 'dagrecreatie'.

In artikel 57, lid 57.13 van de planregels is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de bestemming te wijzigen van agrarisch naar "Wonen" en "Tuin". In de wijzigingsregels is een aantal randvoorwaarden geformuleerd met betrekking tot de maatvoering van de woning en de situering op het perceel. Zo mag het woningvlak een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter, dient de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 meter te bedragen, mag de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 18 meter en mag de goot- en bouwhoogte van de woning niet meer bedragen dan 4 meter respectievelijk 9 meter.

Daarnaast dient de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Deze toelichting omvat die ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied.



Op 18 september 2014 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening), waarvan in paragraaf 2.2.2. een samenvatting is opgenomen.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009 en vervolgens een aantal malen is geactualiseerd.

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het projectgebied. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

De ingreep heeft betrekking op een ontwikkeling waarin in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (moederplan) reeds rekening mee is gehouden. Bij het opstellen van dit moederplan heeft de toetsing aan het beleid van rijk, provincie en regio reeds plaatsgevonden. Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks- of provinciaal beleid. Vanuit het beleid van de hogere overheden zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Omdat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders wordt het rijks- regionaal en provinciaal beleid in dit wijzigingsplan niet nogmaals opgenomen.

Beleid hogere overheden

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Gemeentelijk beleid

Ook het gemeentelijk beleid heeft in het algemeen geen betrekking op het toevoegen van een woning op basis van een wijzigingsbevoegdheid in recente bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op het gemeentelijk welstandsbeleid en op het parkeerbeleid.

Conclusie

Zonder in te gaan op alle afzonderlijke beleidsnota's, rapporten en besluiten van de verschillende lagen van bestuur, kan gesteld dat de bouw van een vrijstaande woning in het plangebied past binnen de mogelijkheden (en beperkingen) in het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

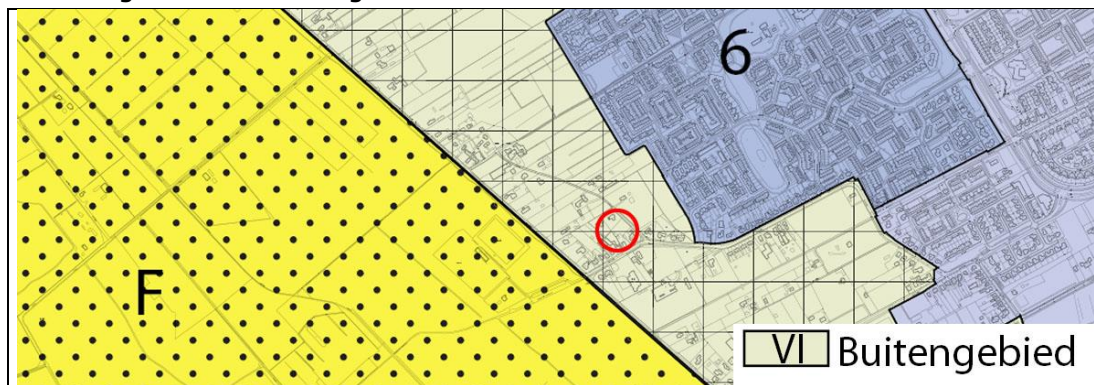
2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Gemeentelijk 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.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het projectgebied ligt in deelgebied VI: Buitengebied (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4: Gebiedsindeling Welstandsnota.



Het Soesterveen heeft zich ontwikkeld als dorpsrandzone. De oorspronkelijke lintbebouwing aan de Wiekslooterweg is sterk verdicht, de achtererven zijn veelal bebouwd en van de gebiedseigen openheid is weinig meer over. Voor dit deelgebied is het Beeldkwaliteitplan Buitengebied (2004) van kracht.

In het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand. De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveaus, te weten:

- *Het hoge kwaliteitsniveau 1*
Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.
- *Het bijzondere kwaliteitsniveau 2*
Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.
- *Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3*
Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de bestaande en gewenste kwaliteit van de bebouwing, het erf en de omgeving. Richtlijnen voor beeldkwaliteit worden gegeven op diverse niveaus en ten aanzien van diverse aspecten:

- algemene kenmerken plangebied;
- landschappelijke kwaliteiten per deelgebied;
- de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing;

- de erfindeling en kavelinrichting per perceel;
- de vormgeving en kenmerken van de bebouwing;
- de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik;
- de vormgeving en kenmerken van de beplanting.

In het beeldkwaliteitplan staan algemene criteria en gebiedsspecifieke criteria. De Veenzoom behoort tot het deelgebied Soesterveen.

Geconstateerd wordt dat bij de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is dat het type boerderij nagebootst wordt, zonder dat er sprake is van de ensemblewerking van de hoofd- en bijgebouwen. In de kappen worden te veel toevoegingen gebruikt in de vorm van dakkapellen en insnijdingen.

De beeldvisie is gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderij. De criteria waaraan zo'n woning moet voldoen zijn:

- Uitgaan van de ensemblewerking van hoofd- en bijgebouwen. De woning is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.
- De woning bestaat uit één laag, met of zonder kap en heeft niet meer dan een beperkt aantal dakkapellen.
- De woning is voornamelijk gebouwd in baksteen. Eigentijdse materialen en oplossingen voor lichtinval e.d. zijn mogelijk.
- Er wordt aangesloten bij de kleuren die in het landelijk gebied voorkomen: aarde tinten voor de gevels, grijze of rode pannen daken of rieten daken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.
- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij de soberheid van het landelijk gebied.
- De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarisch buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.
- De erfinrichting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.

Gebiedsspecifiek geldt voor Woningen in de beeldvisie dat deze is gericht op het handhaven van een bepaalde mate van afwisseling in de bebouwing, die aansluit bij het kenmerk van het gebied als overgang tussen stedelijk en landelijk gebied en is het welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2) van toepassing. Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing en bestaat uit één bouwlaag met kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Per woning kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuininrichting sterk verschillen. Ook eigentijdse vormgeving is mogelijk. Bij het kleur- en materiaalgebruik dient uitgegaan te worden van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes.

De erfbeplantingen tussen de woningen geven met elkaar structuur aan het gebied en zorgen voor een inpassing van de verschillende bouwstijlen. De erfinrichting van de individuele huizen dient bestaande landschappelijke beplanting te integreren in de erfinrichting en aan te sluiten bij de kenmerken van het gebied. Bebouwing die minder dan 50 meter van elkaar af ligt, dient te worden voorzien van een kavelgrensbeplanting aan beide zijden van de kavel.

2.2.2. Beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2e herziening)

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

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel autoparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling; de parkeereis. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren dan het aantal dat wordt vastgelegd in de parkeereis.

Afbeelding 5: Parkeernormen woningbouw.

Wonen				
Type		 + 	Eenheid	
Woning tot 50 m ² bvo	0,7	Een kleine berging is een wettelijke eis.	per woning/unit	
Woning van 50 tot 75 m ² bvo	1,2	1,1 3,0	per woning	
Woning van 75 tot 100 m ² bvo	1,5	1,4 4,0	per woning	
Woning van 100 tot 150 m ² bvo	1,8	1,7 5,0	per woning	
Woning van 150 m ² bvo of groter	2,0	1,8 6,0	per woning	

Incl. kamerverhuur, intra- en extramurale zorg en verpleeg- en verzorgtehuizen, seniorenwoningen, aanleunwoningen en serviceflats. De genoemde oppervlaktes betreffen de privégedeelten. Voor eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimtes binnen bijvoorbeeld een VVE of zorginstelling gelden geen aanvullende parkeereisen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde werkzaamheden en niet door derden worden gebruikt.

Op het perceel Veenzoom naast 1b is ruimschoots ruimte om 2 of meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er is derhalve op grond van de beleidsnota voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het perceel is momenteel in gebruik als paardenweide.

3.2. Cultuurhistorie

Soest is een zogenaamd Engdorp. De Soester Eng ligt op een stuwwal, die 150.000 jaar geleden is opgestuwd door grote ijsmassa's. De Eng is eeuwen lang jaarlijks bemest met mest uit de schapenstal, vermengd met heideplaggen. Hierdoor is op het zand van de stuwwal een ongeveer 80 cm dikke humeuze grondlaag aanwezig (zwarte enkeerdgrond). Soest is in de middeleeuwen ontstaan op de overgang naar de laag gelegen Eemvallei.

Engdorpen lagen op de overgangen van de heuvelrug naar de lagere gebieden. Rondom de dorpen lagen de akkers (engen), die in de loop der eeuwen werden opgehoogd met mest uit de potstallen. De Eemvallei werd gebruikt als hooiland en weidegebied voor het vee, de hoger gelegen Eng werd gebruikt voor de verbouw van boekweit, rogge, aardappelen, knollen en gerst.

Het gebied ten zuiden van het plangebied (zuidelijke van de Wieksloterweg) behoort tot de Utrechtse Heuvelrug, die 200.000 jaar geleden is ontstaan als gevolg van opstuwend ijs dat vanuit Scandinavië Nederland bereikte. De vorming van veen op de laaggelegen vochtige plekken heeft in de loop van tienduizenden jaren plaatsgevonden tussen door het ijs opgeworpen zandheuveld. Er ontstonden betrekkelijk kleine veencomplexen zoals het Hezer- en het Soesterveen.

De Wieksloot is gegraven als afwaterings-sloot en vormde vanaf 1399 de grens tussen het Soesterveen en het Hezerveen. De kavelrichting aan de noordzijde van de Wieksloterweg in het slagenlandschap van Soesterveen ligt haaks op die weg.

De Wieksloterweg vormt zodoende de grens tussen het bosgebied en het veengebied. In tegenstelling tot andere ontginningen in midden Nederland is er van een systematische groepsgewijze ontginning van het veen in brede stroken van gelijke breedte geen sprake. De indeling in stroken in het Soesterveen is veel onregelmatiger als gevolg van vererving, verkoop en ruil, waardoor de rechten verbrokkeld raakten.

3.3. Bebouwingsstructuur

De oorspronkelijke bebouwing van Soesterveen bestond uit boerderijen op enige afstand van elkaar langs de Wieksloterweg. Deze boerderijen waren bescheiden van omvang en kenden de vorm van een langgevelboerderij met een traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De Veenzoom begrensdde de percelen aan de Wieksloterweg aan de achterzijde.

De bebouwing in dit gebied is in de loop der tijd aangevuld met woonbebouwing in diverse richtingen, stijlen en volumes. De afwisseling en diversiteit kan als een kwaliteit worden be-

schouwd. In het zuidelijk gelegen Hees ligt de bebouwing in diverse groene kamers in meerdere richtingen. De totale structuur van het gebied is hierdoor onoverzichtelijk.

3.4. Functionele structuur

De meeste percelen langs de Veenzoom en de omliggende wegen hebben voornamelijk een woonfunctie danwel een agrarische functie. Aan de Insingerstraat 66 is een garagebedrijf gevestigd.

3.5. Verkeersstructuur

De Veenzoom is een woonstraat. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. De Wieksloterweg aan de zuidzijde van het plangebied vormt de verbindingsweg tussen de N234 en Hees.

3.6. Groen

Het plangebied is momenteel in gebruik als paardenweide.

3.7. Water

Grondwater

Soesterveen ligt in een lokaal kwelgebied van de Soester Eng, de Lange Duinen, De Zoom en De Stulp. De diepe grondwaterstromen zijn zuidwest - noordoost gericht, omdat Soest op de noordoostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug is gelegen. Omdat het regenwater in Soesterveen slecht kan wegzakken is het gebied vrij nat.

Oppervlaktewater

Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

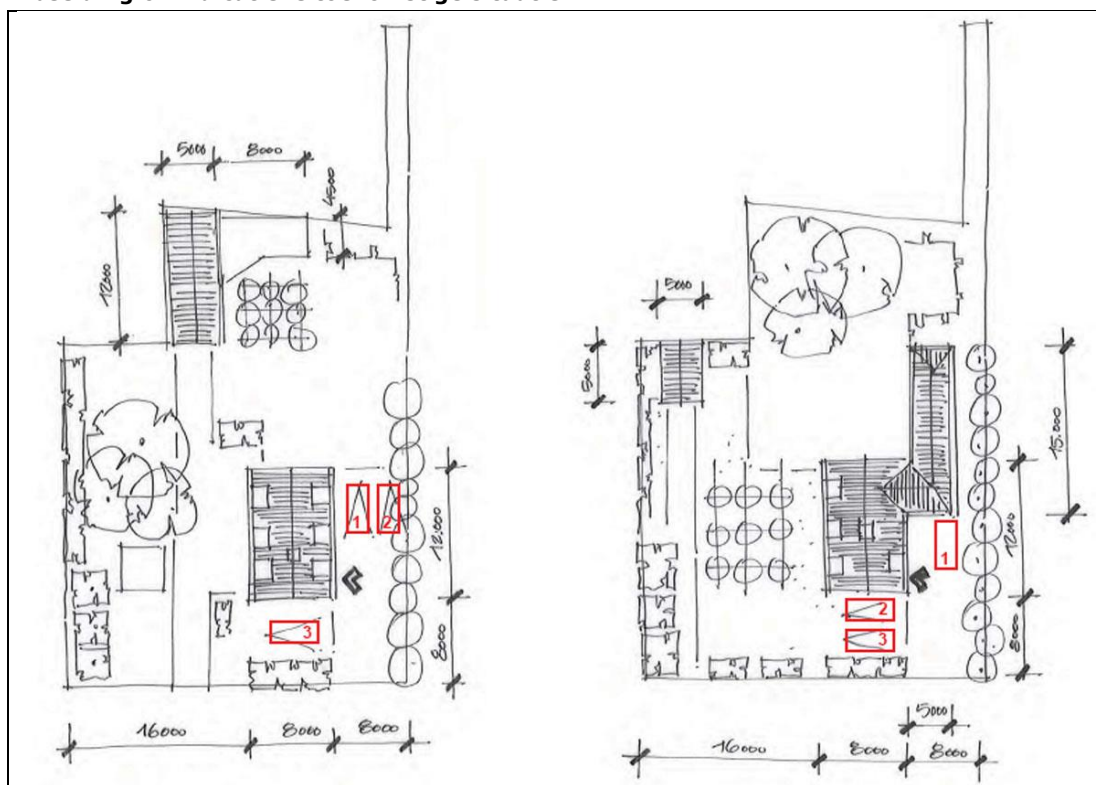
Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid is hier op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Bouwplannen moeten hierop afgestemd zijn. Bij nieuwbouw moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) afgekoppeld worden. Het regenwater moet door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Daarbij mogen geen overstorten op het vuilwater riool aangelegd worden. Bij nieuwbouw moet voor de afvoer van afvalwater een vuilwaterriool worden aangelegd. Regenwater mag niet op het vuilwaterriool aangesloten worden. Afvalwater en regenwater worden strikt gescheiden gehouden (gescheiden stelsel)

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1. Algemeen

Op het perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. De woning krijgt één bouwlaag met een dwarskap. Overeenkomstig de wijzigingsregels heeft de woning een plattegrond van 8 x 12 meter en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. In afbeelding 6 zijn twee suggesties te zien die een indicatie geven hoe het perceel zou kunnen worden ingericht.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



4.2. Verkeer

Door het toevoegen van één woning zal de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving maar zeer beperkt toenemen. Uit de ASVV 2012 blijkt dat voor woningen in matig/weinig stedelijk gebied uitgegaan dient te worden van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per woning per etmaal. Op het perceel zullen minimaal 3 parkeerplaatsen worden aangelegd (zie afbeelding 6). Gelet op de omvang van het perceel is er overigens ruimte voor meer parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering (zie paragraaf 2.2.2).

4.3. Groen

In het plangebied wordt geen openbaar groen gerealiseerd. De tuin krijgt uiteraard een groen karakter.

4.4. Water

Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Derhalve brengt dit bouwplan ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen teweeg. Binnen het perceel wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (de grondwaterstand is relatief diep). Het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) wordt afgekoppeld en door middel van een regenwaterriool afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van gegevens uit het vigerende bestemmingsplan.

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

5.2. Milieuaspecten

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

5.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is in de opgeboorde grond geen bodemvreemd materiaal aangetroffen.

Het perceel wordt gebruikt als paardenweide. Een verkennend onderzoek naar asbest in grond is derhalve niet noodzakelijk.

In zowel de boven- als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater komen licht verhoogde gehalten aan zink en cadmium voor. Echter, het voorkomen van zink is geen ongewoon verschijnsel in de regio. Formeel is door de licht verhoogde gehalten in het grondwater de hypothese 'onverdacht' komen te vervallen. Echter, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel.

Toepassing van grond is wel aan beperkingen onderhevig. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Veenzoom naast 1B te Soest, B01 51 77, Eemnes, 4 juni 2015

grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

5.2.2. Milieuzonering

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De 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 een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is opgenomen.

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

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

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een ge-

mengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Abbeelding 7: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

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

Situatie in het projectgebied

Gelet op functies in de directe omgeving is sprake van een rustige woonwijk. Aan de Insingerstraat 66 is een garagebedrijf gevestigd. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De woning zal op een afstand van ruim 40 meter vanaf het bedrijf worden gebouwd.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmering voor de bouw van een woning op het perceel.

5.2.3. Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Veenzoom behoort tot een 30 km/uur-gebied. De woning ligt echter ook binnen de geluidszone van de Wieksloterweg OZ waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Hiervoor is in principe akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is destijds akoestisch onderzoek uit-

gevoerd. Op grond van dat onderzoek is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' aangegeven ter plaatse van de voorkeursgrenswaarde. De onderhavige planlocatie ligt ruimschoots buiten die gebiedsaanduiding. Derhalve mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Wieksloterweg OZ niet wordt overschreden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie

De nieuwe woning ligt binnen de zone van de Wieksloterweg OZ. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Derhalve dient geen procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen.

5.2.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het projectgebied.

5.2.5. Externe veiligheid

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

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Utrecht) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. De locatie ligt op meer dan 500 meter vanaf de dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van 1 extra woning in het plangebied.

5.2.6. Geurhinder

Op het perceel Veenzoom 7 op een afstand van het onderhavige plangebied een varkenshouderij gevestigd. Als gevolg van dit bedrijf zou geurhinder kunnen optreden. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') wordt de geurconcentratie verstaan die gedurende een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte. In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan dient voor het aspect geur bekeken te worden of er bij een omliggende of te vestigen geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven door de vestiging van geurgevoelige objecten niet worden belemmerd.

In dit geval is het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied (zie paragraaf 1.4) geraadpleegd.

De varkenshouderij is een bedrijf dat vergunningplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarop de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing is. Op grond van artikel 6 van de Wgv is door de gemeente Soest geurbeleid opgesteld. Vergunningaanvragen van veehouderijen dienen hier voor geur aan te worden getoetst. Indien de veehouderij niet valt onder het beoordelingskader van het geurbeleid, dan gelden de voorschriften uit de Wgv. Het beoordelingskader luidt dan als volgt (zie ook afbeelding 8, bron: Bestemmingsplan Landelijke gebied.):

- voor diercategorieën, waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform de Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

De varkenshouderij ligt veel grotere afstand dan vereist op grond van deze uitgangspunten. Vanuit het oogpunt van het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van een woning in het plangebied.

Afbeelding 8: Geldende waarden/afstanden vergunningplichtige veehouderijen.

		concentratie gebied	niet-concentratie gebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m

5.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dit plan omvat geen toename van het verhard oppervlak en hoeft daarom niet te worden voorgelegd aan het waterschap.

Algemeen

Op 8 juni 2015 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 8 juni 2015 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5.4. Natuurwaarden

Bij de bescherming van de natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen dient in principe een natuurtoets uitgevoerd te worden. Doel van de natuurtoets is het inzichtelijk maken of de natuurbeschermingswetgeving een belemmering kan vormen voor het wijzigen van de bestemming.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Het perceel is in gebruik als paardenweide. Behalve grassoorten en onkruid is geen beplanting aanwezig. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied aangewezen als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2(AWV 2). Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit criterium is ook opgenomen in de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting" die het perceel in het vigerende bestemmingsplan heeft. De bodemingreep is in dit geval aanzienlijk kleiner dan 500 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, met dit verschil dat de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels en verbeelding zijn opgesteld volgens de SVBP-2012 (en overige standaarden). Dit heeft vooral betrekking op de gebruikte begrippen en de aanduidingen. In de regels worden de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4) aan het gebied toegekend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2. Toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.3. De regels

Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Het bestemmingsplan bevat slechts regels die voor het voorliggende plan van toepassing zijn (inclusief inleidende-, algemene-, overgangs- en slotregels).

Artikel 3 - Tuin

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Hier mogen in beginsel geen gebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat een erker aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden is toegestaan.

Artikel 4 - Wonen

De woning met het daarbij behorende achtererf en in samenhang daarmee de uitoefening van beroepen en (kleinschalige) bedrijven aan huis, zijn bestemd voor "Wonen". In het bouwvlak is de bouwaanduiding 'vrijstaand' aangegeven, zodat uitsluitend een vrijstaande woning zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken:

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Beroep aan huis:

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

Bedrijf aan huis:

Bij bedrijf aan huis zoals in de begrippen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor een afwijking dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, betreffende onder meer de maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Om te voorkomen, dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de bedrijfsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Artikel 5 - Waarde - archeologie middelhoge verwachting

Aan de verschillende categorieën opgenomen op de Archeologische beleidsadvieskaart (en de verbeelding) worden regels verbonden. De beleidsadviezen uit de legenda-eenheden van de beleidsadvieskaart dienen hiervoor in het bestemmingsplan in standaardregels te worden omgezet. Deze dubbelbestemming komt overeen met de dubbelbestemming die op deze plaats is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Met het indelen van archeologische waarden en verwachtingen in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, wordt een verantwoorde balans gezocht tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid.

6.4. De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Soest en de initiatiefnemer zullen een overeenkomst afsluiten waarin het plan-schadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Soest zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke manier ter visie gelegd.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl