

Toelichting
Ontwerp wijzigingsplan Kampweg 30 te Soesterberg

23-05-2017



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Doelstelling.....	5
1.3	Ligging van het plangebied	5
1.4	Vigerende plannen	6
1.5	Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	9
2.3	Ruimtelijke structuur.....	10
2.3.1	Bebouwingsstructuur	10
2.3.2	Verkeersstructuur	10
2.3.3	Groen / natuur.....	10
2.3.4	Water	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2.2	Kaderrichtlijn Water	13
3.2.3	Nationaal Waterplan	13
3.2.4	Overige wettelijke kaders.....	13
3.2.5	Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid.....	14
3.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	14
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013	15
3.3.3	Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015	15
3.3.4	Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015.....	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie Soest 2009-2030	16
3.4.2	Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan.....	17
3.4.3	Groenstructuurplan	17
3.4.4	Welstandsbeleid	17
3.4.5	Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan	18
3.4.6	Gemeentelijke woonvisie.....	18
3.4.7	Beschermd stads- en dorpsgezicht	18
3.4.8	Gemeentelijk Waterplan 2011-2015	19
3.4.9	Grondwaterplan Soest 2011-2015	19
3.4.10	Gemeentelijk rioleringsplan 2012-2017	19
3.4.11	Masterplan Soesterberg	19
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Planbeschrijving	21
4.2	Duurzaamheid	23
4.3	Verkeer en parkeren	23

4.3.1 Verkeer.....	23
4.3.2 Parkeren	23
HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Milieuaspecten.....	25
5.2.1 Bodem.....	25
5.2.2 Milieuzonering	26
5.2.3 Geluidhinder.....	28
5.2.4 Geurhinder	30
5.2.5 Luchtkwaliteit	31
5.2.6 Externe veiligheid	31
5.3 Water.....	33
5.3.1 Watertoets	33
5.4 Natuurwaarden.....	33
5.4.1 Gebiedsbescherming	33
5.4.2 Flora & fauna	34
5.4.3 Conclusie	35
5.5 Archeologie.....	35
5.6 Kabels en leidingen.....	36
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	37
6.1 Inleiding	37
6.2 De regels.....	37
6.2.1 Inleidende regels	37
6.2.2 Bestemmingsregels	37
6.2.3 Algemene regels	38
6.2.4 Overgangs- en slotregels	39
6.3 De verbeelding	39
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
7.1 Economische uitvoerbaarheid	41
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	43
8.1 Inspraak en overleg	43
8.1.1 Inspraak	43
8.1.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	43
8.2 Zienswijzen.....	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

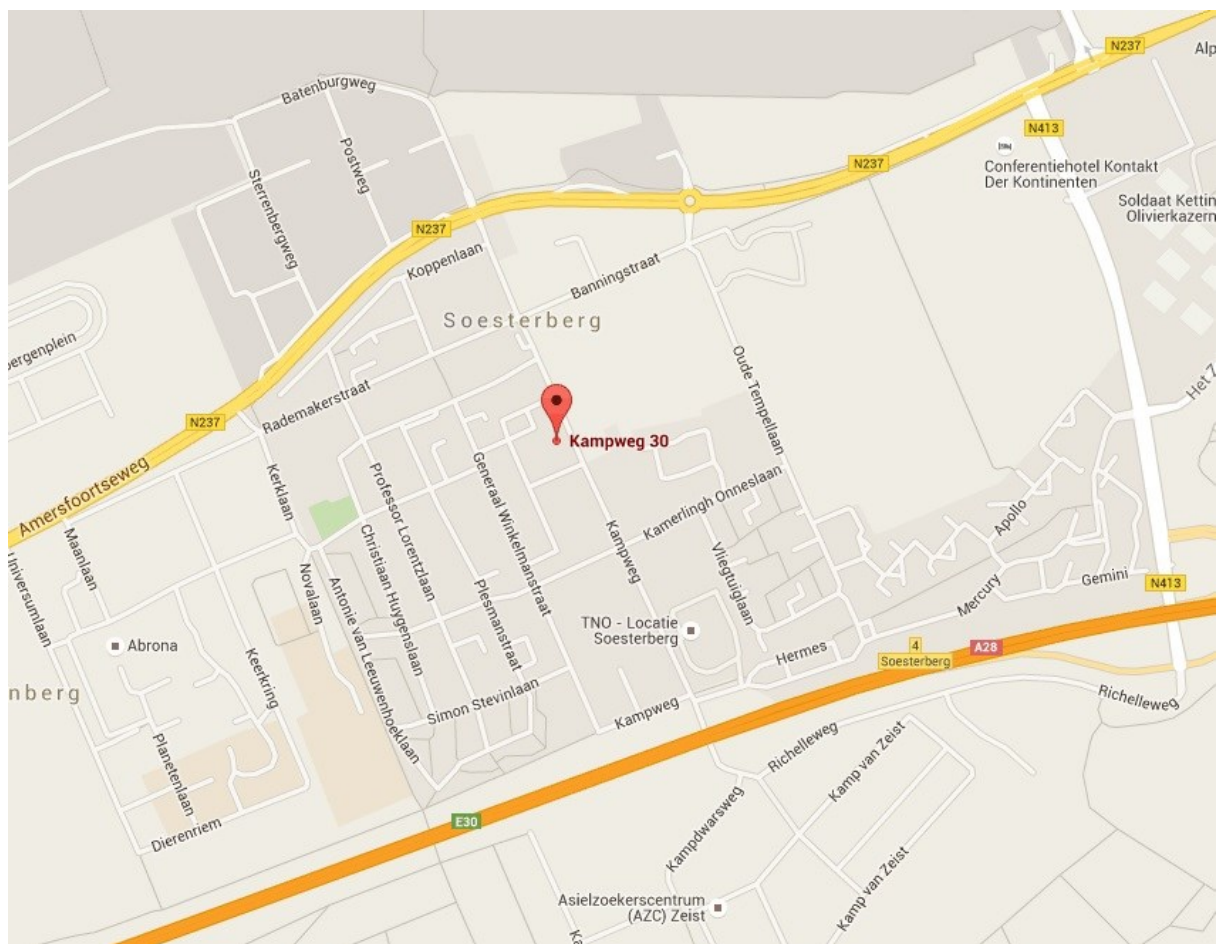
Aan de Kampweg 84 te Soesterberg bevindt zich een woning met één bouwlaag (bungalow). De huidige woning voldoet niet meer aan de eisen en woonwensen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens de huidige woning te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen. Het vigerende bestemmingsplan "Soesterberg" staat de bouw van de gewenste woning niet toe aangezien de woning iets verder naar voren wordt gerealiseerd (en dus buiten het bouwvlak is geprojecteerd). Daarnaast voldoet het ontwerp qua maatvoering niet aan het bestemmingsplan. Omdat de bouw van de woning niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De toelichting is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan en zal aantonen dat het gewenste initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Kampweg 30, aan de zuidkant van Soesterberg (gemeente Soest), in de nabijheid van de A28. Het plangebied is gelegen in een gebied dat overwegend uit woningen bestaat. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in Soesterberg weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Soesterberg(Bron: Google)

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2012.

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid en Provincie Utrecht, ook komt het gemeentelijk beleid aan de orde in hoofdstuk 3. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid komt hierin per thema aan de orde. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde gesteld

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

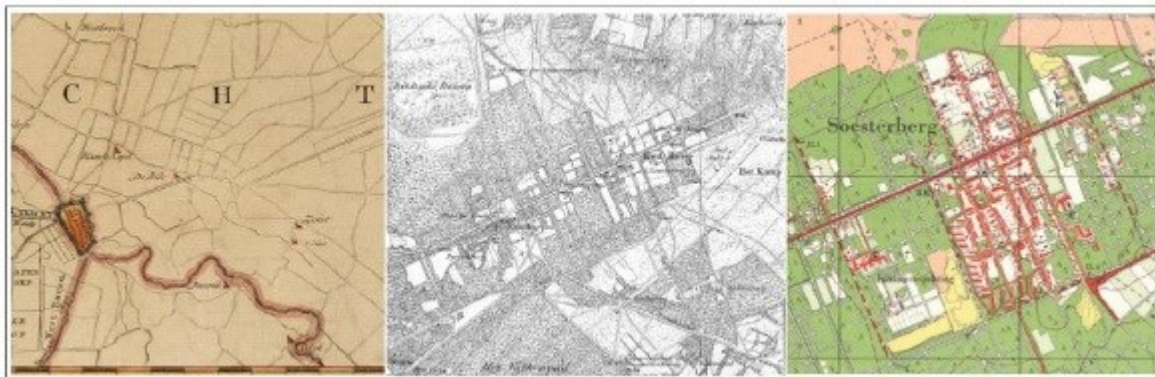
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur en de functionele structuur, maar ook op de aspecten groen en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In vroegere tijden was er slechts heide. Hier komt de naam Soesterberg ook vandaan. De naam Soesterberg komt namelijk van de berg op de heide (Heiberg) in de gemeente Soest. In de 17e eeuw verlieten vele Soesters Soest, trokken over den Berg en vestigden zich op de heide. De reden van hun vertrek was armoede en zucht naar zelfstandigheid. Het waren voornamelijk kleine boeren, heiboeren in die tijd genoemd. Hun plaggenhutten stonden in de hei verscholen, ver van de weg. Dit omdat ze bang waren voor de struikrovers die in die tijd veelvuldig "optraden". Op de heide trof men een rijke wildstand aan. Dat betekende dat onder de nieuwe bewoners veel stropers zaten. Vele boeren gingen de bijenteelt beoefenen, terwijl als huisnijverheid veel aan bezembinderij werd gedaan, per slot van rekening was de hei als materiaal dichtbij. Het dorp ontstond waarschijnlijk rond het kruispunt van de Amersfoortseweg (nu N237) en de oude Postweg van Amsterdam naar Arnhem. Vanouds werd de herberg op dat kruispunt, het 'Huis ten Halve' (halverwege tussen Amsterdam en Arnhem), bevoorradt vanuit Soest. Het dorp kwam bekend te staan als 'Den Bergh'. In 1837 veranderde dat, toen bij Koninklijk Besluit het de naam 'Soesterberg' kreeg. In datzelfde jaar kreeg het dorp zijn eerste geestelijke, pastoor Rademaker. Hij presteerde het om, zonder geld, binnen enkele jaren een kerk te bouwen. Ook deed hij veel voor de naamsbekendheid van Soesterberg.

In 1910 vroegen enkele ondernemers, Lugard en Verwey, toestemming om een deel van de heide aan de noordkant van Soesterberg te mogen gebruiken als start- en landingsplaats voor hun bedrijf voor vliegtuigen. Na bijna twee jaar werd het faillissement aangevraagd voor hun onderneming. Ondertussen werd er wel doorgevlogen, en wel door enkele officieren van de Landmacht die door Lugard en Verwey waren opgeleid als vliegenier. In 1913 werd de Luchtvaartafdeling van de Koninklijke Landmacht opgericht. De vliegheide werd vliegbasis Soesterberg. De basis trok veel toerisme, en het dorp groeide dan ook snel. Telde het dorp in 1900 nog slechts 300 inwoners, na de komst van de eerste vliegtuigen zoals de Aviatik in 1913 werden het er 600. Ook in de jaren erna ontwikkelden de middenstand en de industrie zich. In 1940 telde Soesterberg 2.300 inwoners, in 1965 6.100. In 1973 werd de provinciale weg Amersfoort-Utrecht om de dorpskern heen geleid. Het oudste stukje Soesterberg verdween toen in 1980 het, inmiddels intens verbouwde, Huis ten Halve afbrandde. In het begin van de jaren tachtig van de 20e eeuw werd de autosnelweg A28 geopend, langs de zuidkant van Soesterberg. Tegenwoordig telt Soesterberg 7000 inwoners.



Abbeelding 2.1 Historische kaarten Soesterberg en omgeving uit 1767, 1850 – 1864 en 1962 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Kampweg 84 te Soesterberg. Het bebouwingslint aan de Kampweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen, vormgeving / architectuur en kleurgebruik. Alle voorgevels zijn op de Kampweg gericht. De villa op het perceel Kampweg 102 vormt een uitzondering en is schuin op het perceel gesitueerd, waarbij de voorgevel op de hoek Kampweg – Kampweg is georiënteerd. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers zijn de Kampweg en de snelweg A28. De luchtfoto's en straatbeelden in onderstaande afbeeldingen geven een goed beeld van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Google)



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied vanaf de Kampweg (Bron: Google Streetview)

2.3.2 Verkeersstructuur

De Kampweg loopt in oost-west richting parallel aan de A28. Dit gedeelte betreft een doodlopende weg met een maximum snelheid van 30-km per uur. Op de kruising ter hoogte van het perceel Kampweg 102 vervolgt de Kampweg haar weg in noordelijke richting tot aan het kruispunt Rademakerstraat – Banningstraat – Veldmaarschalk Montgomeryweg – Kampweg. Hier geldt een 50 km-regiem. Het perceel Kampweg 84 wordt ontsloten op dit gedeelte van de Kampweg. Langs de westzijde van Kampweg zijn parkeerplaatsen gesitueerd.

2.3.3 Groen / natuur

Natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Groen

Ten westen van het plangebied bevindt zich een klein bosperceel dat mogelijk wordt ontwikkeld tot woongebied. In totaal staan hier 123 bomen met een diameter van meer dan 25 centimeter (Landplan, 2009). Er is een bosopstand ontstaan van overwegend inlandse eiken en grove dennen, qua samenstelling en kwaliteit gelijkend op de oorspronkelijke bosvorming op dit soort zandgronden. De ondergroei wordt gekenmerkt door struiken als taxus, lijsterbes, hulst, Amerikaanse vogelkers, jonge eiken en beuken etcetera.

2.3.4 Water

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.3.5 Functionele structuur

De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie 'wonen'. Tevens komen in de omgeving een tweetal maatschappelijke functies (basisschool 'De Postiljoen' en Centrum voor Mens en Luchtvaart) en een kantoorfunctie (onderzoeksbureau TNO; Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek) voor. Ten noorden van deze basisschool is de Vredeskerk aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich een klein bosperceel dat in de toekomst mogelijk wordt ontwikkeld tot een nieuw woongebied.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.2.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet er toe leiden dat:

aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
verbetering van aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;
duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

3.2.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

3.2.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit

externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien er geen sprake is van het toevoegen van woningen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Tevens raakt de ontwikkeling geen waterbelangen. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

3.3.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:
Accent op de binnenstedelijke opgave

Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Tevens is het thema 'Wonen' van belang.



Afbeelding 2.1: Uitsnede kaart 61 Streekplan Utrecht 2005 -2015 (Bron: Streekplan Utrecht 2005 – 2015)

3.3.1.2 Wonen

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit

van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Het streekplan streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. Het streekplan Utrecht is door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden. Voor Soest geldt dat er behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie. Daarnaast is er bij Soesterberg aangegeven dat er in beginsel, in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, nog ruimte is voor 500 woningen.

Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij het provinciaal beleid, doordat er sprake is van een woningbouwontwikkeling binnen het 'stedelijk gebied'.

3.3.3 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.

Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast.

Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.

Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Toetsing

In voorliggend geval zijn geen wateraspecten in het geding. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.

3.3.4 Waterbeheerplan Vallei & Eem 2010-2015

Het plan beschrijft de taken van het waterschap voor drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering van afvalwater. Veilige dijken betekent dat het beheersgebied beschermt wordt tegen overstroming vanuit het buitenwater. Voldoende en schoon water betekent dat overal genoeg, maar niet teveel water is en dat het water schoon is. Zuivering van afvalwater betekent dat gebruikt en verontreinigd water en regenwater dat in rioleringen wordt verzameld, wordt gezuiverd voordat het wordt geloosd zodat het de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk beïnvloedt.

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

Toetsing

De woning wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Er is sprake van een vervangende woning, waardoor geen extra verharding wordt gerealiseerd en watercompensatie niet aan de orde is. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als hoeveel en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. De speerpunt van de structuurvisie is het dorp Soest levendig en groen houden. Een levendig en groen dorp vraagt om het actief inspelen op ontwikkelingsmogelijkheden op velerlei gebieden.

In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw.

Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Hiertoe wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, aan de woningvoorraad mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest, welke een aanzet is tot nieuwe mogelijkheden. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij dan om, bijvoorbeeld, bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor zullen dan aparte procedures gevolgd worden.

Toetsing

De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuurvisie niet meegenomen omdat hiervoor al plannen zijn opgesteld met een eigen besluitvorming. Later wordt bekeken of deze plannen tot één structuurvisie voor de hele gemeente worden samengevoegd. Toetsing aan de 'Structuurvisie Soest' is derhalve niet mogelijk.

3.4.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt.

De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma worden een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

3.4.3 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan van de gemeente Soest, "Staalkaart in het Groen", is de hoofdgroen- en bomenstructuur voor het stedelijk gebied aangegeven. De structuur is opgebouwd uit lineaire structuren (bv. historische linten en beplanting langs wegen), grote parken en groene accenten/punten (bv. entrees, rotondes, en herdenkingsmonumenten). De gemeente Soest streeft naar duurzaam en beheerbaar groen. Dit geldt met name voor de bomen, de belangrijkste dragers van de groenstructuur.

De volgende uitgangspunten voor het groen in het stedelijk gebied zijn geformuleerd:
het vergroten van de relatie van het groen met de landschappelijke ligging en de ondergrond;
er dient te worden gestreefd naar het ontwikkelen van een ecologische structuur;
het versterken van de aansluiting van het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied in ruimtelijke en functionele zin (routes);
het groen dient bij te dragen aan de ruimtelijke afwisseling en oriëntatie binnen het stedelijk gebied;
het aantrekkelijker maken van hoofdverkeersroutes, kantoor- en industriegebieden met groen.

Toetsing

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor waardevolle groenstructuren.

3.4.4 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. Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);

Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld - zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredeshofstraat en Koninginnelaan - geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);

De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderhavig plangebied is aangemerkt als 'regulier gebied'. Voor de overige gebieden geldt het gewone welstandsregime. Deze zogenaamde reguliere gebieden worden alleen aan hoofdaspecten getoetst, zoals de situering op de kavel en materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

Toetsing

Het gebied heeft een regulier welstandsregime. De vorm/maatvoering dient overeenkomstig het bestemmingsplan/vrijstellingsbeleid te worden gerealiseerd en de detaillering, materiaal en kleur aangepast aan bestaande gebouwen en belendingen. Plannen moeten voldoen aan algemene welstandscriteria.

3.4.5 Gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan

In juli 2009 zijn Ambities voor de lange termijn (2030) en doelstellingen voor 2015 vastgesteld voor het milieu- en duurzaamheidsplan. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030

Duurzame planvorming volgens het Cradle to Cradle (C2C) principe Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. De principes van Cradle to Cradle vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Deze ambitie is geïnspireerd op het principe 'Combineer stad en natuur' uit de 'Almere Principles' , voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere in 2030.

Voor nieuwbouw wordt een GPR score van 10 gehanteerd. GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde.

Doelstellingen voor 2015

Streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijvoorbeeld van D naar C);

Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 8 hanteren;

In ruimtelijke plannen (bijvoorbeeld structuurvisies of bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en C2C principe toepassen.

Toetsing

De nieuw te bouwen woning wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd. Hiermee zal worden voldaan aan het gemeentelijk Milieu- en duurzaamheidsplan.

3.4.6 Gemeentelijke woonvisie

In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. De Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Overigens blijft er ook na 2015 een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaan. De genoemde 750 woningen bestaan in belangrijke mate uit betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse appartementen. In Soesterberg staan zowel transformatie binnen de bestaande huurvoorraad (vervanging, verbetering, verkoop), als nieuwbouw van woningen op uitbreidingslocaties op de agenda.

Portaal en Alliantie kijken naar hun strategie ten aanzien van verbetering, verkoop of vervanging van (een deel van) de duplexwoningen en eengezinswoningen. In de op te stellen prestatieafspraken komt deze strategie ook aan de orde. Gezien het hoge aandeel eengezinshuurwoningen staat de wenselijkheid van verkoop hier niet ter discussie.

Technische kwaliteitsverbetering van dit deel van de voorraad is belangrijk. Bij eventuele ontwikkelingen wordt ook de organisatie van verzorgingsflat De Drie Eiken betrokken, om te komen tot samenhang. In tegenstelling tot het dorp Soest heeft Soesterberg veel ruimte voor uitbreiding (bijna 600 woningen, in en rond Soesterberg). Voor invulling van de nieuwbouwlocaties wordt aangesloten op de aanbevelingen in het marktonderzoek voor Soesterberg: een gedifferentieerd programma, bestaande uit eengezins(koop)woningen en appartementen met lift.

Het leeuwendeel van het woningbouwprogramma zal gerealiseerd worden in Soesterberg: dit programma is dan ook leidraad voor ontwikkeling. De ontwikkeling van Hart van Heuvelrug (woningbouw op en aan de voormalige vliegbasis) richt zich op bijzondere woonmilieus in het landschap, en concurreert slechts beperkt met de plannen in Soesterberg zelf.

Toetsing

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat de ontwikkeling geen beslag legt op de beschikbare woningbouwcontingenten voor Soesterberg. De gemeentelijke woonvisie levert dan ook geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4.7 Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat gemeenten verplicht zijn om een door het rijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan op te nemen omdat een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voorschriften te formuleren die de bescherming van een dorpsgezicht concretiseert. De "Monumentenverordening gemeente Soest" bepaalt dat het verboden is binnen

de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Een en ander geldt ook voor de dorpsgezichten die op de gemeentelijke monumentenlijst zijn geplaatst.

Toetsing

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

3.4.8 Gemeentelijk Waterplan 2011-2015

De gemeente Soest heeft in 2011 een waterplan voor de gehele gemeente vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd. Hemelwater dat op onverharde gebieden is gevallen 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) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures en voorschriften in 2008.

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Er is sprake van duurzaam bouwen.

3.4.9 Grondwaterplan Soest 2011-2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen. Het Grondwaterplan is maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Toetsing

De nieuwe woning wordt aangesloten om het bestaande rioolstelsel. Van enige belemmering ten aanzien van het 'Grondwaterplan Soest 2011-2015' is geen sprake.

3.4.10 Gemeentelijk rioleringsplan 2012-2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodemen waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het GRP wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater. Het Gemeentelijk Rioleringsplan is in november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Toetsing

De nieuwe woning wordt aangesloten om het bestaande rioolstelsel. Van enige belemmering ten aanzien van het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2012-2017' is geen sprake.

3.4.11 Masterplan Soesterberg

In april 2009 heeft de gemeenteraad unaniem het 'Masterplan Soesterberg' vastgesteld. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen een toekomstvisie voor Soesterberg. Nu de vliegbasis niet meer in gebruik is, kan het dorp (eindelijk) een flinke kwaliteitsimpuls krijgen. Het gewenste toekomstperspectief voor Soesterberg is uitgewerkt volgens een prioriteitenladder:

Aanpak barrièrewerking N237.

Herstructurering Soesterberg-Noord.

Realisatie Dorpshart-campus-kop.

Dorpsuitbreiding.

De uitdaging bij de groei van Soesterberg is het huidige dorpse en kleinschalige karakter, het bloeiende verenigingsleven en de sterke sociale samenhang te behouden en verder te versterken. De opgave luidt daarom: groei met behoud van het eigen karakter. Uit de enquête van 'Hart voor Soesterberg' blijkt dat dit door veel Soesterbergers wordt onderschreven. De huidige woningmarkt in Soesterberg wordt getypeerd door een groot en relatief eenzijdig aanbod aan (sociale) huurwoningen. Een deel van deze woningen is sterk verouderd en voldoet niet meer aan eisen en wensen van deze tijd. Het eenzijdige karakter van de woningvoorraad brengt een tekort aan senioren- en starterswoningen met zich mee. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor het middensegment.

De bevolking van Soesterberg vergrijst. Om draagvlak voor voorzieningen te behouden is het wenselijk jongeren vast te houden en aan te trekken door hen een woning op maat te bieden. Senioren wensen levensloopbestendige woningen in de buurt van voorzieningen en zorg. Dit alles vraagt om een gedifferentieerd woonmilieu. Een gevarieerd aanbod aan verschillende type woningen zal ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. Soesterberg is gelegen in een groene omgeving, waar nog te weinig gebruik van wordt gemaakt. Bewoners wensen duurzame, levensloopbestendige en innovatieve woningen passend binnen het aanwezige groen.

Toetsing

Het Masterplan Soesterberg laat zich niet uit over de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling an sich, want het is meer een beleidsdocument op een hoger schaalniveau. Een nadere toetsing ten aanzien van dit beleidsdocument kan dan ook achterwege blijven.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

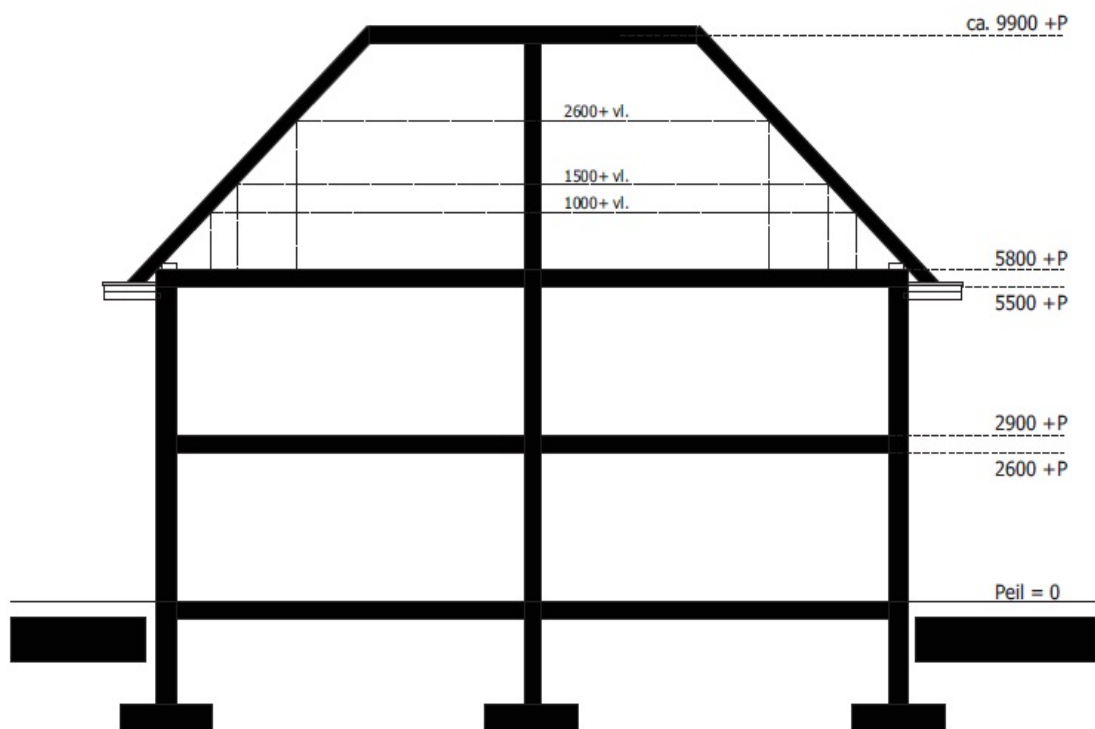
4.1 Planbeschrijving

De concrete ontwikkeling betreft de sloop van de huidige woning en het realiseren van vervangende nieuwbouw. De concrete planologische wijziging betreft ten eerste het wijzigen van het bouwvlak in verband met de nieuwe projectering van de woning (meer richting de Kampweg, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing). Ten tweede wordt er een gewijzigde goot- en bouwhoogte opgenomen.

De nieuwe woning wordt ten opzichte van de huidige bungalow meer in oostelijke richting geprojecteerd, dichterbij de Kampweg. De woning bestaat uit twee bouwlagen met kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en circa 8,3 meter. Gevelaanzichten doorsneden en 3D beelden worden hierna weergegeven.



Afbeelding 4.1 Gevelaanzichten woningen (Bron: vab architecten & adviseurs)



Afbeelding 4.2 Doorsnedes woningen (Bron: vab architecten & adviseurs)



Afbeelding 4.3 3D beelden woningen (Bron: vab architecten & adviseurs)



Afbeelding 4.4 situatie woningen (Bron: vab architecten & adviseurs)

Stedenbouwkundig gezien betekent de toekomstige situatie een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe bebouwing sluit namelijk qua verschijningsvorm, bouwmassa en locatie veel beter aan bij de omliggende bebouwingsstructuur dan de huidige bungalow.

4.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met het aspect 'duurzaam bouwen'. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, waarbij veel aandacht is voor optimale isolatie van de woning, waarbij gestreefd wordt naar een hoge GPR score (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Tevens wordt ten aanzien van de wateraspecten gestreefd naar een optimale scheiding van water. Ook wordt bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De woning wordt (overeenkomstig de huidige situatie) ontsloten op de Kampweg. Dit levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op. De ontwikkeling brengt tevens geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

4.3.2 Parkeren

Parkeernormen

De huidige parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Soest die hanteert in haar "Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds" (vastgesteld d.d. 12 februari 2014; kenmerk: Ruimte/1125829).

Voor het berekenen van de parkeereis van de nieuwe bestemming wordt altijd vergeleken met de vorige bestemming. In verband met eventuele bestaande parkeertekorten is hiervoor in de parkeernormen een paragraaf opgenomen (3.3) die er in voorziet dat bij nieuwe plannen bestaande parkeertekorten niet hoeven te worden opgelost.

De volgende formule is van toepassing:

Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie – bestaand parkeertekort.

Dit betekent dus ook dat bij een gelijkblijvende woningtype men kan volstaan met het bestaande parkeerareaal.

In voorliggend geval blijven zowel het woningtype als de typering van de beschikbare parkeerruimte binnen dezelfde categorieën. In het nieuwbouwplan is zelfs sprake van een extra Parkeergarage.

	Huidig	Toekomstig
Bvo (excl. Garage)	> 150 m ² bvo (170 m ²)	> 150 m ² bvo (221 m ²)
Garage	1	2
Oprit	> 12 meter	> 12 meter

Conclusie

Het ingediende plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in de "Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds" (vastgesteld d.d. 12 februari 2014; kenmerk: Ruimte/1125829).

HOOFDSTUK 5 RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het milieubeleid worden bepaald door Europa en het Rijk. Binnen de Provincie Utrecht is het Provinciaal Milieubeleidsplan richtinggevend. Afhankelijk van de uitwerking van de verschillende gebieden moet milieuonderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er en zo ja welke milieuhygiënische belemmeringen in de gebieden van dit bestemmingsplan aanwezig zijn. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties- kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. In dit plan worden nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. De milieu-aspecten staan dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Overigens wordt opgemerkt dat voor dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van onderzoeken die omstreeks 2011 zijn uitgevoerd voor de destijds beoogde ontwikkeling aan 't Zwarte Wegje. Op een locatie (in gebruik als bosperceel) ten noorden van 't Zwarte Wegje was het beoogd om 15 woningen te realiseren. De locatie Kampweg 84 is destijds ook meegenomen in het onderzoeksgebied. Indertijd was toen nog een twee-onder-een-kap woning beoogd op de locatie Kampweg 84. De onderzoeken zijn nog voldoende actueel om te gebruiken voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In voorliggende plantoelichting wordt uitsluitend ingegaan op de onderzoeksresultaten die voor wat betreft dit plangebied van belang zijn. De in de bijlagen opgenomen onderzoeken gaan uit van een ruimer onderzoeksgebied.

5.2 Milieuaspecten

In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportagemogelijk gemaakt 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 hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat in (de directe omgeving) van het plangebied geen Natura 2000 gebied ligt. Met de uitvoering van het bestemmingsplan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Europese Habitatrichtlijn op te stellen.

5.2.1 Bodem

Algemeen

Besluit ruimtelijke ordening

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

Wet bodembescherming

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

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

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

Aanleiding en doel verkennend milieukundig onderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van het verkennend milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een bestemmingsplanwijziging en geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, met betrekking tot de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als "verdacht" of "onverdacht" wordt aangemerkt. Voor zover bekend bevinden zich op de onderzoekslocatie geen potentieel verdachte deellocaties (bronnen) en hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieuhygiënisch "onverdacht" aangemerkt.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie. Voor een volledig overzicht van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijlage 1.

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 het bestemmingsplan mogelijk is.

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.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

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, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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	1.500 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.

De afwijking van de richtafstanden vergt in ieder geval voor geluid een onderzoek naar de geluidbelasting want op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) mag er niet zonder procedure worden afgeweken van de gestelde norm van 50 dB(A). Afhankelijk van het onderzoek en/of de berekende geluidsbelasting kan zo'n procedure inhouden dat er een verordening voor hogere geluidsnormen moet worden opgesteld of een maatwerkvoorschrift opgelegd als het slechts één of enkele bedrijven betreft in dat gemengde gebied.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad 1: Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad 2: Interne werking

Ook dient te worden bekeken of de woning geen belemmeringen ondervindt van de omliggende bedrijven en de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Het plangebied en omliggend gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', gezien de ligging op korte afstand van hoofdinfrastructuur (A28 en de invalsweg Kampweg) en diverse functies in de omgeving. In dit kader zijn basisschool 'De Postiljon' (generaal Winkelmanstraat 111), onderzoeksbureau TNO (Kampweg 5) en Centrum voor Mens en Luchtvaart (Kampweg 3) van belang.

Basisschool 'De Postiljon'

Ten noordwesten van het plangebied is basisschool 'De Postiljon' gelegen. Op grond van de de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is deze school te typeren als 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, welke onder categorie 2 valt. Gezien de ligging in gemengd gebied dient een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak van de woning en het bestemmingsvlak van de basisschool bedraagt ongeveer 75 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

TNO

Tegenover het plangebied bevindt zich het terrein van onderzoeksbureau TNO. Deze inrichting wordt op grond van de VNG-uitgave getypeerd als 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk', welke onder categorie 2 valt. Gezien de ligging in gemengd gebied dient een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De werkelijke afstand bedraagt circa 30 meter. Van bedrijfshinder is dan ook geen sprake.

Centrum voor Mens en Luchtvaart

Dit centrum heeft de faciliteiten voor medische keuringen, psychologische selecties en vliegphysiologische trainingen van luchtvaarders van de Koninklijke Luchtmacht en de Koninklijke Marine. Dit betreft een maatschappelijke functie die niet specifiek wordt genoemd in de VNGbrochure.

Wel kan gesteld worden dat de inrichting in categorie 2 te onderscheiden is, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De werkelijke afstand bedraagt 40 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Conclusie

Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.2.3 Geluidhinder

Algemeen

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze Wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (b.v. woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is de zonering van wegen geregeld. De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB. De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

Spoorweglawaaï

Spoorwegen hebben volgens art 106b van de Wet geluidhinder een zone waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. In het Besluit geluidhinder is op een kaart per categorie spoorlijn de breedte van de zone aangegeven. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet een op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zonodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevel van het bouwplan. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2024).

Rijksweg A-28

Sinds 1 juli 2012 zijn rijkswegen voorzien van geluidproductiepafonds (GPP 's). De GPP 's zijn gebaseerd op brongegevens voor het jaar 2008, het "heersende jaar". Met behulp van deze brongegevens is berekend wat het geluidsniveau LDEN op een gevel/referentiepunt is. De uitkomst hiervan is met 1.5 decibel verhoogd - de zogenoemde 'plafondcorrectiewaarde' - en op basis daarvan is het geluidproductieplafond (GPP) bekend. De brongegevens zijn afkomstig van het geluidregister zoals in de modelgegevens opgenomen.

Voor de representatieve snelheid op de A-28 is gerekend met:

- 115, 100 en 90 km/uur en
- 121, 100 en 90 km/uur conform het geluidregister. Het wegdektype is 2-laags ZOAB.

De berekende geluidbelasting t.g.v. de A-28 is verhoogd met de plafondcorrectiewaarde van 1.5 dB.

Kampweg

Van de Kampweg heeft de gemeente verkeerstellingen uit 2010, welke voor het jaar 2021 kunnen worden verhoogd met gemiddeld 1.3% per jaar. De intensiteit van 2010 (2658) moet dan met 15% worden verhoogd en wordt dan in 2021 3063 motorvoertuigen per etmaal voor een weekdag.

Berekende geluidsbelasting en toetsing

Berekend is de invallende geluidbelasting LDEN op de gevels van de geplande woninggevel, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting wordt getoetst per weg in dit geval de Kampweg en A-28.

Artikel 3.4 en 3.5 Reken en meetvoorschrift geluid 2012

Op 20 mei 2014 is het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft een tijdelijke verruiming van de aftrek bij geluidberekeningen voor wegen met een snelheid vanaf 70 km/uur (artikel 3.4). De wijziging voorkomt tijdelijke extra belemmeringen voor woningbouwplannen. Daarnaast is er een kleine aanpassing in de begripsbepalingen (artikel 1.1). De tijdelijke (artikel 3.4 tweede lid) aftrek is geregeld in art. 3.4, eerste lid RMG 2012 en bedraagt:

- a) 3 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, 56 dB bedraagt;
- b) 4 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, 57 dB bedraagt;
- c) 2 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, afwijkt van bovengenoemde bedragen;
- d) 5 dB voor overige wegen;
- e) 0 dB bij bepaling van de geluidwering van de gevel (toepassing art. 3.2 en 3.3 Bouwbesluit 2012 en art. 111b Wgh).

Omdat de aftrek afhankelijk is van de uitkomst moet eerst de geluidbelasting van de A-28 zonder aftrek worden berekend. Voor de Kampweg met een snelheid van 50 km/uur is de tijdelijke aftrek 5 dB.

Volgens art 3.5 is de aftrek voor een autoweg met een wegdek van 2 laags ZOAB 1 dB, deze aftrek wordt in het rekenmodel in mindering gebracht op de wegdekcorrectie bij snelheden van 70 km/uur en hoger.

Rekenmodel en resultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu 2.50) zijn schematisch opgenomen:

de wegen met intensiteiten,
de woningen, objecten, geluidwallen en verharde bodemgebieden,
waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.

De geluidbelasting ten gevolge van de Kampweg bedraagt maximaal 48 dB inclusief aftrek op de oostgevel op een hoogte van 4.5 m. De geluidbelasting LDEN ten gevolge van de Kampweg en Rijksweg A-28 is in de maatgevende rekenpunten op een hoogte van 4.5 gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is voor het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen aanvullende maatregelen aan de gevels noodzakelijk.

5.2.4 Geurhinder

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

als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.
het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).
De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

5.2.5 Luchtkwaliteit

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

De belangrijkste zijn:

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

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%- grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂).

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd. In dit geval neemt het aantal woningen niet toe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar). Binnen de 10⁻⁶contourmogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10⁻⁶-contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Beleidsnota Externe Veiligheid (Provincie Utrecht 2003)

In de Beleidsnota zijn de provinciale ambities voor de jaren na 2003 uitgewerkt. Deze zijn hoger dan de wettelijke ondergrens. Voor het PR streeft de provincie naar een kans op overlijden die niet groter is dan één op de honderd miljoen jaar (10⁻⁸ per jaar), terwijl ten aanzien van het GR de provincie streeft naar 0,1 maal de oriënterende waarde. De ambities van de provincie Utrecht worden door de gemeente Soest onderschreven. Er wordt vanuit gegaan dat door het stringent hanteren van de wettelijke regels naar dit ambitieniveau toe zal worden gegroeid.

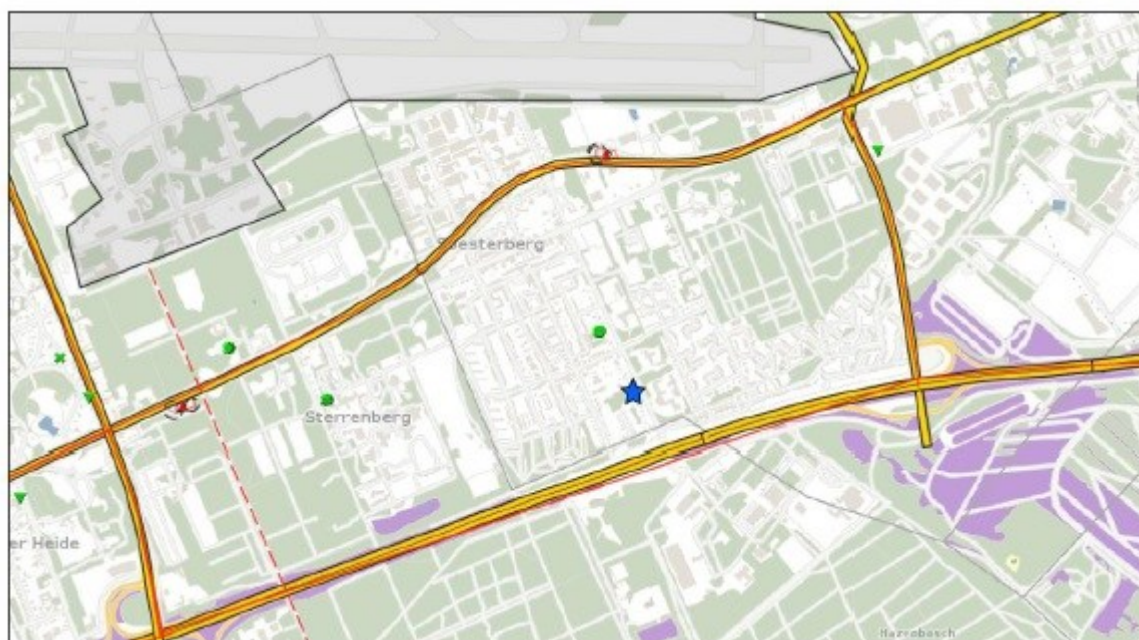
Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10⁻⁴ voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10⁻⁶ voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10⁻⁸ voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.

Beschrijving risicoanalyse

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.3 Water

5.3.1 Watertoets

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

Huidige situatie in het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een rioolstelsel aanwezig. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied.

Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hierbij zal het hemelwater van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfiltreerd. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen, zoals zink, koper, gewolmaniseerd, hout etcetera.

Conclusie water

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit aan bij de ambities van het gemeentelijke waterplan: duurzaam bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

5.4 Natuurwaarden

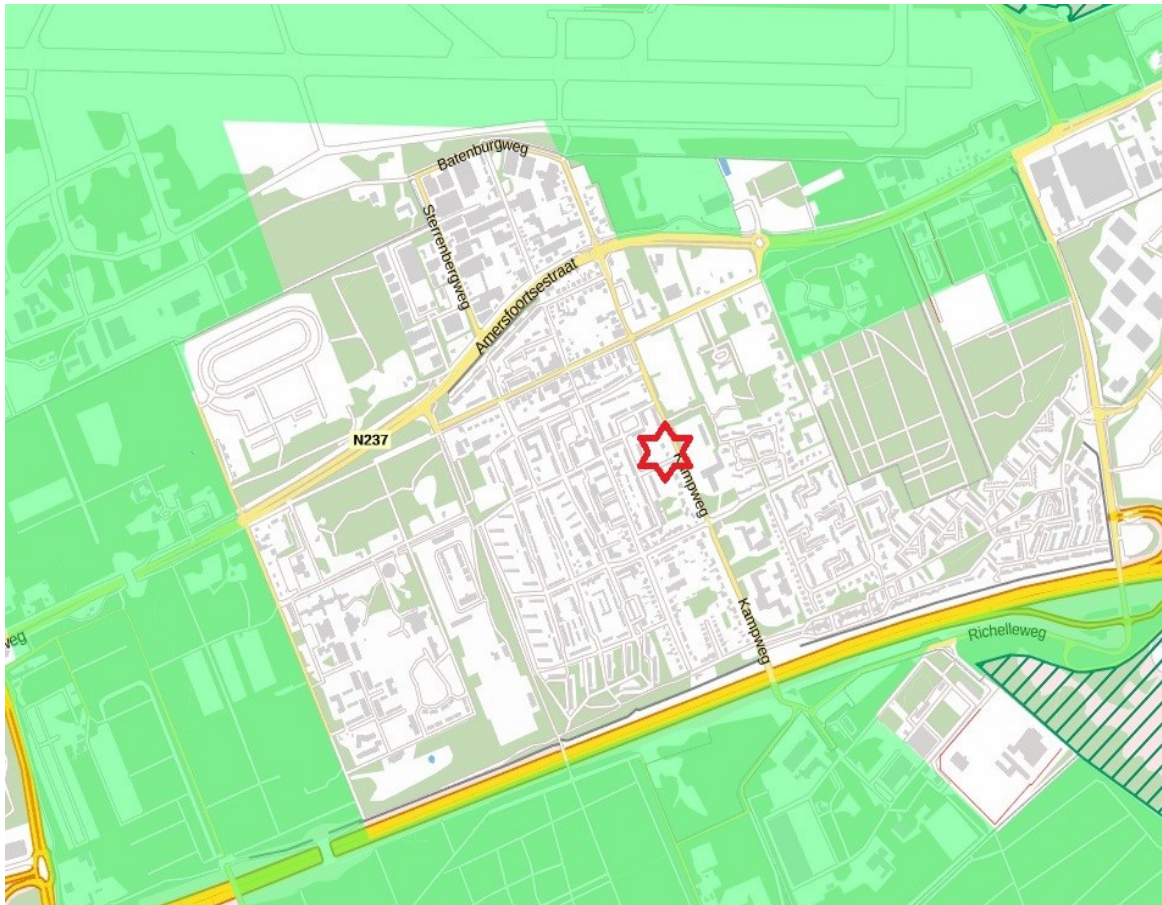
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Adviesbureau Eelerwoude uit Goor heeft in juli 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie 'Bostuin' en Kampweg 84. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De resultaten van deze quickscan flora en fauna die van belang zijn voor de locatie Kampweg 84 zijn in deze paragraaf opgenomen.

5.4.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Utrecht)

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet gelegen is binnen een straal van 3 kilometer van een Natura-2000 gebied en/of gebied aangewezen als Nationaal Landschap. Wel is het plangebied gelegen in de nabijheid van gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 280 meter (EHS ten zuiden van de A28) van de meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur.

Toetsing

De afstand, de barrièrewerking van wegen en woningen en de aard van de activiteit maakt dat er geen negatieve gevolgen zijn op de Ecologische Hoofdstructuur als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

5.4.2 Flora & fauna

In verband met de bouw van de gewenste woningen binnen het plangebied is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en -beleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden en dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de natuurbescherming.

De eerste stap in deze toetsing is de quickscan flora en fauna. Dit is een eerste, beknopt onderzoek waarbij is gekeken of er überhaupt iets aan de hand is. Dit onderzoek kan gebruikt worden bij bestemmingsplanprocedures of de aanvraag van een omgevingsvergunning. De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. De quickscan is bijgevoegd in bijlage 3.

Bij het veldbezoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan hier echter geen zekerheid over gegeven worden. Indien er in de woning aan de Kampweg 84 een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om voor de sloop van de woning een nader onderzoek naar de concrete aanwezigheid van vleermuizen in de woning uit te voeren.

Resultaten aanvullend vleermuisonderzoek

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied aangetroffen. De achtertuin van de woning wordt benut als foerageergebied door enkele gewone dwergvleermuizen. Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel onderdeel van een vliegroute. Door de sloop van de bebouwing wordt het functionele leefgebied van vleermuizen niet aangetast. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75c van de ff-wet aangevraagd te worden.

Ondanks het ontbreken van veldbezoeken in de kraamperiode (15 mei – 15 juli) worden de conclusies van het onderzoek als betrouwbaar en volledig beschouwd. Omdat de bebouwing bestaat uit een bungalow met plat dak, bevinden de mogelijke verblijfplaatsen zich laag bij de grond. Deze zal dan zichtbaar zijn vanaf de buitenzijde. Er zijn geen sporen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats duiden.

Tijdens de bezoeken aan het onderzoeksgebied zijn maximaal drie foeragerende gewone dwergvleermuizen aan de achterzijde van de woning waargenomen. Deze foerageerden hoofdzakelijk rond loofbomen die in de achtertuinen staan. Tijdens de beide najaarsronden werd een baltsend mannetje vastgesteld net ten zuiden van het onderzoeksgebied. Het bijbehorende paarverblijf is vermoedelijk gevestigd in één van de woningen ten zuiden van het onderzoeksgebied. Alle waarnemingen zijn toegevoegd aan de Nationale Databank Flora- en fauna.

Ondanks het ontbreken van de wettelijke noodzaak voor het aanbrengen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen, wordt geadviseerd om geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aan te brengen in de nieuw te bouwen woning. Wanneer hier tijdens de bouw rekening mee wordt gehouden, hoeven deze maatregelen bijna niets te kosten. Verblijfplaatsen kunnen gecreëerd worden door spouwmuren en houten gevelbetimmeringen toegankelijk te maken voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen leidt niet tot overlast voor de bewoners. Vleermuizen knagen niet, maken geen geluid en produceren geen stankoverlast. Daar en tegen vangen vleermuizen zeer veel vliegende insecten zoals vliegen en muggen.

5.4.3 Conclusie

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000- gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Op basis van het aanvullend onderzoek zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied aangetroffen. Ondanks het ontbreken van de wettelijke noodzaak voor het aanbrengen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen, wordt geadviseerd om geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aan te brengen in de nieuw te bouwen woning.

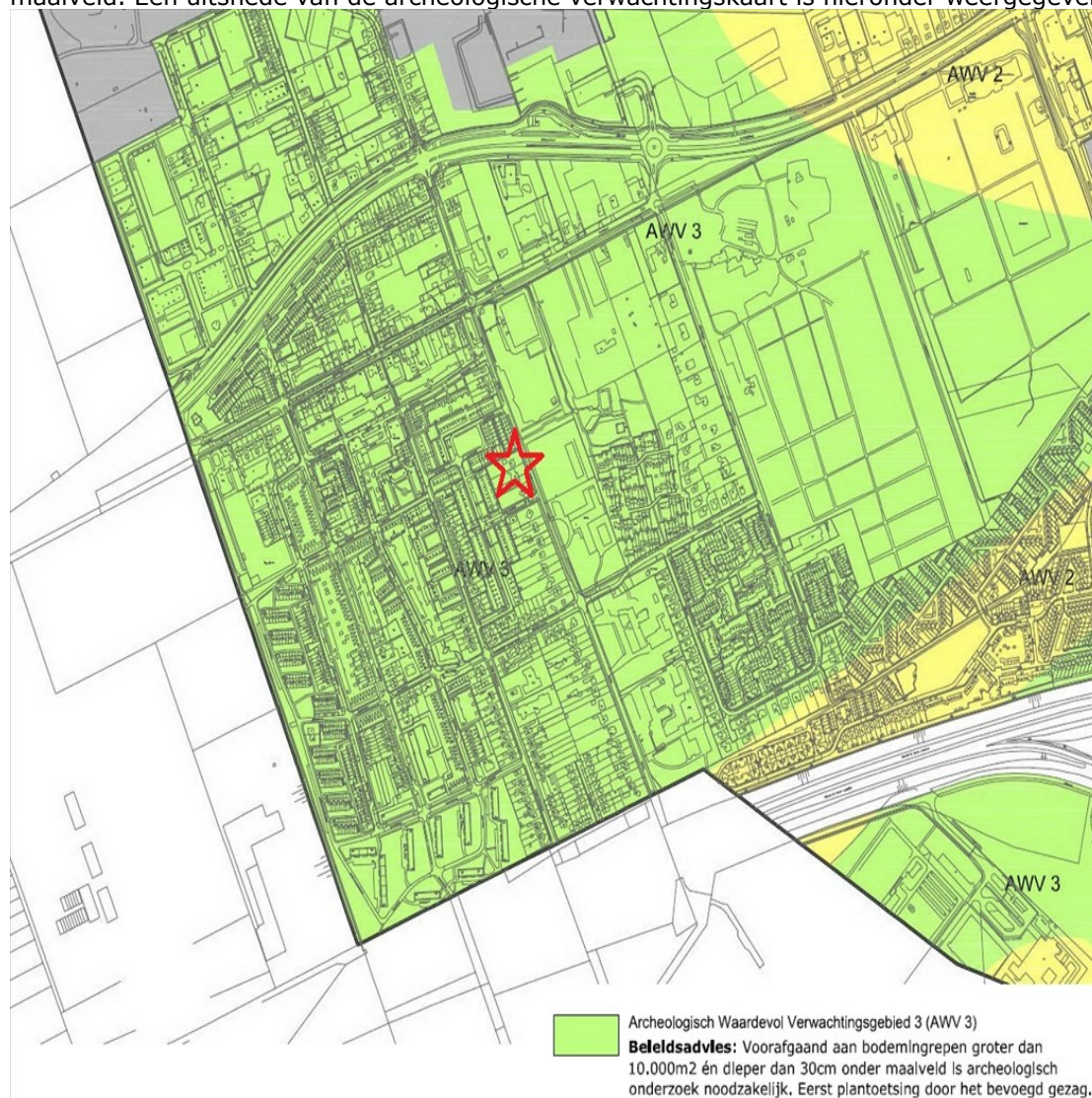
5.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn 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.

In 2010 is de Archeologische beleidsadvieskaart met voorschriften ten behoeve van de archeologische monumentenzorg voor Soest opgeleverd door archeologisch adviesbureau RAAP bv (De Boer e.a. 2010). De Archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld met een archeologisch bureauonderzoek als onderbouwing. Voor het hele grondgebied is op hoofdlijnen gemotiveerd wat de te verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden zijn. Op basis hiervan kunnen veilig de oppervlaktegrenzen worden aangehouden, waarbij er een balans is tussen enerzijds de lasten voor de burger en anderzijds de financiële risico's voor de gemeente.

In de Beleidsnota Archeologie is een herziene versie van de Beleidsadvieskaart gepresenteerd. De gebieden met archeologische verwachtingswaarden wijken op enkele punten af van de versie aangeleverd door RAAP bv. In de Beleidsnota zijn de afwijkingen beargumenteerd. Op de Archeologische beleidsadvieskaart Soest zijn in totaal 8 verschillende archeologische zones (categorieën) aangegeven, vertaald naar kleurvlakken. De diverse waarden- en verwachtingszones krijgen ieder een eigen beleidsregime voor bodemingrepen in m2. Het bewuste plangebied valt onder categorie 6: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3). In deze gebieden

geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart is hieronder weergegeven.



Afbeelding 5.3 Archeologische verwachtingskaart plangebied (Bron: gemeente Soest)

Gebleken is dat de ingreep beneden de 10.000 m² blijft. Derhalve kan worden afgezien van nader archeologisch onderzoek. De ligging van het plangebied in categorie 6: Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV 3) is vertaald in de regels en op de verbeelding door het opnemen van de voorgeschreven dubbelbestemming "Waarde - Archeologie lage verwachting".

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 geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, 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. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is er op gericht om de vervangende nieuwbouw van een woning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Een plan met 'directe bouw- en gebruikstitel', dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro hoeft te worden opgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf en de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) ingebouwd. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding (plankaart), die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsregels, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen.

6.2.2 Bestemmingsregels

'Tuin' (Artikel 3)

Deze bestemming is vooral bedoeld voor tuinen bij woningen. Met de tuinbestemming is aangegeven dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. In de voortuin van een woning zijn ook geen vergunningvrije gebouwen toegestaan.

Wel toegestaan is een erker aan de voor- of de zijgevel of een afdakje boven de voordeur. Gronden met de bestemming 'Tuin' maken in de regel wel deel uit van het bouwperceel bij de woning en moet dus ook worden meegeteld bij de omvang van het bouwperceel. Ook in de tuin is immers, zij het zeer beperkt, bij de woning behorende bebouwing toegestaan.

'Wonen' (Artikel 4)

De woning met de daarbij behorende tuinen en erf en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak is via een aanduiding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m². De maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd in een bouwschema.

Beroep of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen 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. 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 beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

'Waarde – Archeologie lage verwachting' (Artikel 5)

Het plangebied heeft een lage archeologische (verwachtings)waarde. Op grond van de 'beleidsnota archeologie 2011' van de gemeente Soest dient een dubbelbestemming opgenomen te worden voor de gronden met een bepaalde archeologische waarde. De voor "Waarde – Archeologie lage verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden biedt bescherming ten aanzien van deze archeologische waarden.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan nogmaals meegeteld worden.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt ingegaan op de bestaande en afwijkende maatvoering en situering. Tevens wordt ingegaan op de maximum goothoogte en onderkeldering.

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.

Algemene aanduidingsregels

Conform het moederplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – snelweg' overeenkomstig overgenomen.

Algemene afwijkingsbevoegdheden

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

nutsbebouwing;

afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;

afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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 bepalingen zijn bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerken 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.

6.3 De verbeelding

Het plangebied is getekend op 1 gekleurde verbeelding, schaal 1:500. De verbeelding is IMROgecodeerdgetekend, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Soest zal met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin een planschade-overeenkomst wordt opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Het plan wordt door een particulier ontwikkeld. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak en overleg

8.1.1 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.1.2 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. De vooroverlegpartners hebben geen aanleiding gezien om een vooroverlegreactie in te dienen.

8.2 Zienswijzen

